

2000349219-7

1

תוכנית מס' ג/21795

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
2018

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21795

שם תוכנית : הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה.

מחוז : צפון.

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים.

סוג תוכנית : תוכנית מתאר מקומית.

הודעה על אישור תכנית מס' 21795
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

אישורים

מתן תוקף הפקדה

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21795
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

- הקמת שכונת מגורים מזרחית לשוב ריינה.
- שטח התוכנית המוצגת צמוד דופן לאזור מאושר עפ"י תוכנית מסי ג/ 5249.
- השטח כלוא בין ישוב ריינה לבין דרך מסי 6400.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21795/ג	מספר התוכנית	
146.474 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
• 06	מספר מהדורה בשלב	
• 05/06/2018	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ך	לפי סעיף בחוק	
• תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית, בתכנית/בתשריט עתידית הנגזרת/ת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 230800
קואורדינאטה Y 736100

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לשוב ריינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מו"מ ריינה

התייחסות לתחום הרשות

נפה יזרעאל

יישוב ריינה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה מזרחית

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17530	מוסדר	חלק מהגוש	35,37,38,58 60,65,66	52,48,36,19,18,17 64,59,55,54,53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נצרת עילית.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"א-35, הוראות תמ"א-35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א – 35
06.12.2006	696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"א-34/ב/3, הוראות תמ"א-34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א-34/ב/3
16.08.2005	276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"מ-9/2, הוראות תמ"מ-9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ-9/2

1.7 : מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	31	ל"ר	05/06/2018	דויירי אברהים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	05/06/2018	דויירי אברהים	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	1:1250	12	1	26/06/2018	עמוס דנק	רשות הניקוז	
נספח פרוגרמתי	מנחה	ל"ר	3	ל"ר	26/01/2018	דויירי אברהים	ועדה מחוזית	
נספח תחבורה	מנחה	1:1250	ל"ר	2	05/06/2018	גסאן מזאוי	משרד התחבורה	
נספח בינוי (*)	מנחה	250	1	ל"ר	05/06/2018	דויירי אברהים	ועדה מחוזית	
נספח ביוב	מנחה	1:1250	3	2	26/06/2018	עמוס דנק	משרד הבריאות	
נספח מים	מנחה	1:1250	3	1	26/06/2018	עמוס דנק	משרד הבריאות	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

(*) ראה נספח מצורף בסוף התקנון.

1.8 : בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 : מגיש התכנית										
מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ועדה מקומית מבוא העמקים	ועדה מקומית מבוא העמקים	ל"ר	ל"ר	מבוא העמקים	מרכז בנגוריון ת"ד 800 מיקוד 17000	04/6468585	ל"ר	04/6551346	Yousef@mavo.co.il

1.8.2 : יזם בפועל

1.8.2 : יזם בפועל										
יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ועדה מקומית מבוא העמקים	ועדה מקומית מבוא העמקים	ל"ר	ל"ר	מבוא העמקים	מרכז בנגוריון ת"ד 800 מיקוד 17000	04/6468585	ל"ר	04/6551346	Yousef@mavo.co.il

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

רמ"י וכן פרטיים נוספים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
I.dweiry@gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	תייד 10737 נצרת 16410	לייר	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	עורך ראשי
I.dweiry@gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	תייד 10737 נצרת 16410	לייר	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	יועץ נוף
Mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6568886	נצרת.	לייר	79631	023498785	גסאן מזאווי	מתכנן כבישים	יועץ תנועה
Mouataz@netvision.net	04-6468243	050-7380785	04-6468243	תייד 304 מיקי 16955 יפיע	לייר	1076	034785311	מועתז כילאני	מהנדס אזרחי ומודד	מודד
amosd@012.net.il	04-8207942		04-8207944	ת.ד. 3280 חיפה 31032	לייר	825841	23498785	עמוס דנק	מהנדס אזרחי	יועץ ניקוז
amosd@012.net.il	04-8207942		04-8207944	ת.ד. 3280 חיפה 31032	לייר	825841	23498785	עמוס דנק	מהנדס אזרחי	יועץ ביוב
amosd@012.net.il	04-8207942		04-8207944	ת.ד. 3280 חיפה 31032	לייר	825841	23498785	עמוס דנק	מהנדס אזרחי	יועץ מים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"י.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	
אתר עתיקות	הריסות
101,102,104,105,106,108,109 110,111,115,117,118,119	116,115,107
200,201	לי"ר
400,401,402	לי"ר
600	לי"ר
700,701	לי"ר
802,803,809,810	810
900,902,903,904,905,906,908	902,901,900
1001	1000

תאי שטח	יעוד
119 - 100	מגורים ב'
201 - 200	מגורים ומסחר
402 - 400	ספורט ונופש
600	מבנים ומוסדות ציבור
701 - 700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
811 - 800	שטח ציבורי פתוח
908 - 900	דרך מוצעת
1001 - 1000	דרך משולבת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	בדונם	יעוד
54.57	79.925	מגורים ב'
5.47	8.013	מבנים ומוסדות ציבור
5.17	7.573	שטח ציבורי פתוח
1.06	1.555	ספורט ונופש
20.13	29.491	דרך מוצעת
2.12	3.106	דרך משולבת
5.04	7.382	מגורים ומסחר
6.44	9.429	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100%	146.474	סה"כ

מצב מאושר		
אחוזים	בדונם	יעוד
100	146.474	אזור חקלאי
100%	146.474	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'	
	שימושים	4.1.1
<p>תותר בניית בתי מגורים, ובנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ותעסוקה מקומית שאינה מפריעה לשימוש מגורים במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' ומעלה בתנאי:</p> <p>1. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</p> <p>3. יובטחו מקומות חניה בהתאם לתקנות, בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>4. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 3.5 מ', מלבד משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אשר הקמתן תותר גם בקומה ראשונה.</p>	א.	
	הוראות	4.1.2
<p>במגרשים אשר בהם שיפוע הקרקע גדול מ- 25% אופי הבניה יהיה מדורג ומשתלב במדרון השטח הקיים במידת האפשר בהתאם לנספח מנחה א'.</p> <p>לאחר אישור התכנית תוכן על ידי הוועדה המקומית תכנית בינוי לשכונה, אשר תקבע את מפלסי הכניסה ואת הגובה המקסימלי למבנה בכל מגרש, בפירוט מפלסים, קירות תומכים וכו'.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית, והתאמת הבינוי המוצע בבקשה להיתר- לתכנית הבינוי.</p>	בינוי	א.

	4.2 מגורים ומסחר	
	שימושים	4.2.1
<p>ישמש למבנה מגורים ולמסחר שכונתי אשר אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד למגורים כגון חנויות חשמל, ביגוד, הנעלה, ריהוט, ירקות ומזון ללא אפיה במקום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת.</p> <p>תותר הקמת קומת מסחר בלבד בשלב א', בתנאי של הצגת תכנית בינוי לכל הקיבולת כולל נספח חניה. כמו כן תותר הקמת מבנה מגורים ללא מסחר.</p> <p>הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 3.5 מ', מלבד משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אשר הקמתן תותר גם בקומה ראשונה.</p>		
	הוראות	4.2.2
<p>החנייה למסחר תהיה נפרדת מהחנייה למגורים. יוקצו מקומות חנייה למסחר בחזית המבנה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	חניה	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
.א.	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965.	
4.3.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו בקני"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים לרבות סימון שטחי גינון, חניה ומתקנים, מפלסי בניה, גישות וכו'.

4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
.א.	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תחנות טרנספורמציה של חברת חשמל וכו'. תא שטח מסי 811 שברוחב 5.0 מ' יאפשר שימוש למתקנים הנדסיים לצורך הקמת מובל סגור עבור נחל ציפורי. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאיים בתא שטח מסי 807.	
4.4.2	הוראות	
.א.	הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים, למזער במידת האפשר את כמויות החפירה והמילוי בשטחים מדרוניים. בהפרישי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טורסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. השטח יבוצע נמוך מסביבתו במידה שיתאפשר להשהיית מי נגר בתחמו.

4.5	ספורט ונופש	
4.5.1	שימושים	
.א.	שטח זה ישמש לכל סוגי ספורט הכדור, כל סוגי ספורט ההתעמלות, וכן חדרי כושר, אמנויות לחימה, ושאר ענפי הספורט. במתקני הספורט תותר הקמת יציעים לקהל הצופים, תאים, מזנון ושאר שירותי אירוח והסעדה, כמו כן, תותר הקמת משרדים תפעוליים הכוללים בין היתר מערכות שידור וקליטת תקשורת וטלוויזיה, פונקציות עזר כגון חדרי שופטים, חדרי שחקנים, מלתחות, חדרי בקרה, שטחי שרות לתפעול שוטף ותקין של כל פעילויות הספורט והפעילויות הנלוות. האצטדיון יוכל לשמש גם למופעים רבי משתתפים ולאירועים המוניים. תותר הקמת מבנה טרנספורמציה של חברת חשמל.	
4.5.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	א. כתנאי למתן היתר בניה הינו תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול: 1. שטחים המיועדים לבניה. 2. שטחים המיועדים לחניה. 3. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים.

4. גובה מבנים מוצעים. 5. מיקום מכלי אשפה. 6. כניסה ויצאה למגרש. 7. סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.		
סביב השטח תוקם גדר למניעת סחף ויצוב המדרון הקיים. הכניסה למתחם, איזורי גינון ונטיעות מתאימות, פינות לפנאי ונופש יתוכננו עבור חטיבת השטח בשלמותה.	עיצוב אדריכלי	ב.
התחשבות הפיתוח בשטח עם הגישה הקיימת והמתוכננת. התחשבות בכיווני אור שמש למניעת סינוור השחקנים. שימוש בצמחיה/מדשאה מתאימה/עומדת בתנאי שחיקה היסטורית במים ובטיפולים. תאורה : תאורה במגרש משחקים תכונן פנימה לתוך המתחם. בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.	הוראות פיתוח	ג.

4.6 דרכים		
4.6.1 שימושים		
ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		
4.6.2 הוראות		
א. עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב).	עיצוב אדריכלי	
ב. לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.	הוראות פיתוח	

4.7 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור		
4.7.1 שימושים		
מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965. בשילוב עם גנים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים למתקני משחק, הצללה, שבילים וגינון. היחס המומלץ בין שטחים פתוחים לבין שטחים למבני ציבור : 60% משטח המגרש - שטח ציבורי פתוח ו- 40% - למבנים ומוסדות ציבור.		
4.7.2 הוראות		
א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, רמפות, מתקני משחקים ואזורי פנאי ובילוי.	הוראות בינוי	
ב. תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה ביצוע התשתיות : קירות תומכים, ניקוז, מים וביוב, חשמל ובזק, פחי אשפה יהיו מוסתרים במידת האפשר. - במידה ויבוצע מילוי במקומות הנמוכים, השכבה העליונה תהיה קרקע קלה מתאימה לגינון בעובי שלא יפחת מ- 70 ס"מ.	הוראות פיתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש מזערי	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					
																עיקרי	שרות			
מגורים בי	100	400	108%	18% ⁽¹⁾	0	0	0	0	2	126%	לייר	0	0	0	3	3	2	3	2	
	119-101	400	108%	18% ⁽¹⁾	0	0	0	0	2	126%	לייר	0	0	0	3	3	3	3	3	
מגורים ומסחר	201-200	500	60% 30%	12% 6%	0	20% ⁽³⁾	0	4	2	128%	לייר	0	0	1	3	3	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור	600	800	105%	30%	0	0	0	לייר	לייר	135%	לייר	0	0	0	3	5	5	5	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701-700	1000	90%	30%	0	0	0	לייר	לייר	120%	לייר	0	0	0	3	5	5	5	5	
ספורט ונופש	402-400	18500	3%	0	0	0	0	לייר	לייר	3%	לייר	0	0	0	1	5	5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	811-800 ⁽⁴⁾	400	30 מ"ר	0	0	0	0	לייר	לייר	לייר	30 מ"ר	0	0	0	1	5	5	5	5	

- תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לפי מדרון השטח באישור הועדה המקומית ללא חריגה מסה"כ המוצג בטבלה.
- גובה מבנה לא יכלול מתקנים טכניים מונחים על הגג כגון יציאה לגג, מתקן דוד שמש וחדר מכונות לפיר המעלית, אנטנה, ארובה וכו' ובתנאי שגובה האלמנטים הנ"ל לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הגג. גובה מבנה מגורים: במגרש מתחת למפלס דרך- מקסי' 12 מ' מעל מפלס הדרך. במגרש מעל הדרך- מקסי' 14.5 מ' מעל מפלס הדרך, גובה מבנה ציבורי יימדד מהמפלס הנמוך ביותר, ובכל מקרה גובה מבנים לא יעלה על הגובה שייקבע בתכנית הבינוי שתאושר בהתאם לסעיף 4.1.2 א' להוראות תכנית זו.
- תותר בניית שני מגרשים נפרדים על אותו מגרש ששטחו מעל 600 מ"ר בתנאי והמרחק ביניהם 6 מ'.
- (1) קומת העמודים היא אופציונלית ותוכל לשמש גם לקומת חניה. שטח הקומה הנ"ל יחשב כתוספת קומה לשטחי השירות המוצגים בטבלה ולא יעלה 36%.
- (2) במגרשים אשר שיפוע הקרקע הטבעית בהם גדול מ- 25%, ואופי הבניה בהם מדורג, תכנית הקרקע תהיה 60%.
- (3) שטח זה ישמש לחניה תת-קרקעית.
- (4) בסמכות ועדת תכנון הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת החשמל בתאי שטח מתאימים למטרה זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

1. תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו היינו עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות ביצועם לפי התוכנית ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
3. תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ומגורים ובאזור מבנה ציבור הינו אישור תוכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.
4. תנאי למתן היתרי בנייה על פי תוכנית זו הינו אישור תכנית כוללת לתשתיות ניקוז, ביוב ומים.
5. בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, וקירות תומכים בגבולות המגרש כתנאי למתן טופס 4.
6. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר ביצוע מובל ניקוז בערוץ נחל ציפורי שתכניתו יאושרו ע"י רשות הניקוז.
7. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכדו' יהיו כדלקמן:
 - השלמת עבודות שדרוג של מאסף ראשי ברניה (מאסף דרכו מוזרמים שפכי רינה ושפכי שכונות ב- "הר-יונה" למטי"ש רנ"י) מנקודות חיבור שפכי השכונה המוצעת אליו ועד להתחברותם למאסף האזורי המשודרג.
8. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
 - השלמת עבודות הרחבה ושדרוג של מתקן טיפול בשפכים אליו יחוברו שפכי השכונה המוצעת - מטי"ש רנ"י ("הסוללים"). כושר טיפול של המטי"ש המשודרג לא יפחת מ- 11,000 מ"ק/יום והוא יפיק קולחים באיכות הנדרשת עפ"י החוק. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
9. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

6.2 הוראות נציבות המים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 הנחיות מחייבות לתוכניות להיתר:

ניצול ושימור מי נגר עילי כנדרש בהוראות תמ"א-34/ב/4 להלן:

 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 ביוב
תנאי לקבלת טופס 4 הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים מוסמכים לכך.

6.5 היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.6 דרכים וחניות
א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים המתוכננות בתכנית. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ג. באזורי מסחר, מסחר ומגורים, שצ"פ ושב"צ - הסדרי החניה ובמקרה של החניון תת-קרקעי תכנון הרמפות, משטח החניה, משטח הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה יתוכננו ע"י יועץ תחבורה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.

6.7 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.8 עיצוב אדריכלי ובינוי
בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח שיפורטו בה הוראות בדבר : מפלסים, מדרגות, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח ופריסת קירות בהתאם למדרון השטח וכו'. חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יהיו ידידותיים לסביבה, ויצוינו בגוף היתר הבניה. בקיר חזית המגרש ייבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. בחזיתות המגרש הפונים לדרכים לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני חסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.

6.9 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פתרון פינוי האשפה יהיה לאתר "טורעאן".

6.10 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.11 שירותי כבאות	
תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה.	
6.12 הוראות בנושא חשמל.	

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת 1 מ'
	שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006.

6.13 טיפול בחומר חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.

עודפי חפירה ופסולת בניין :

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "טורעאן", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :

קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
מגורים	לפחות 10 טון
תעסוקה	לפחות 6 טון

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.

7. הוראות נוספות למתקני אשפה :

- נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' – 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת מטרה זו).
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' – 6 מ"ק.
- קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' – 2 מ"ק.
- מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה.
- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.

פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

6.14 איחוד חלוקה	
	<p>א. כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית, מותנים באישור תכנית לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים משטח התכנית דהיינו על חלק משטח התכנית ובלבד שכל מתחם יכלול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים בשטח התכנית.</p> <p>ג. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה ואיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>ד. יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין.</p> <p>ה. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.</p> <p style="text-align: right;">רישום :</p> <p style="text-align: right;">בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>

6.15 פיתוח תשתיות	
	<ul style="list-style-type: none"> • תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. • בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. • כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. • בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. • אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. • תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.16 קולטי שמש על הגג	
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.17 סידורים לנכים	
	קבלת היתרי הבניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.18 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 39747/0 "עין רני" ו- 9800/0 "עין רני" הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.19 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח הרלוונטי.

6.20 עצים בוגרים**הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים :****עצים לשימור :**

- א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.
- ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.
- ג. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע.
- ד. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר.

עצים להעתקה :

- א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.
- ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.
- ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.
- ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.
- ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.

העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

7. ביצוע התוכנית


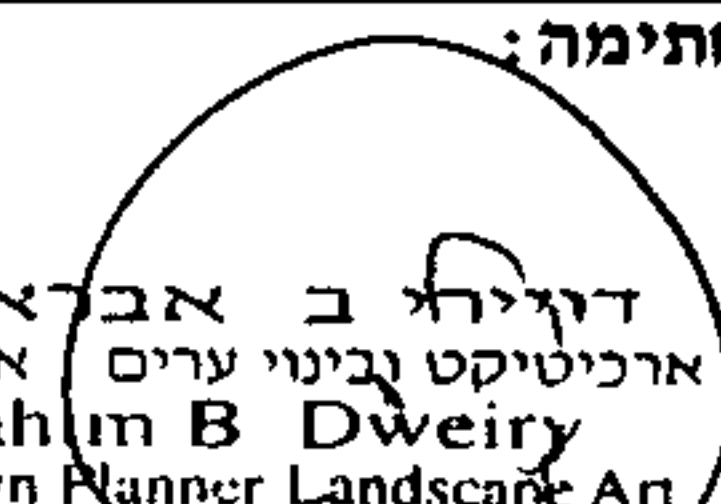

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	פרטים
1	אישור תכנית.	לי"ר
2	איחוד וחלוקה.	לי"ר
3	אישור תוכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים הרלוונטיים.	לי"ר
4	היתר להקמת עד 30% מהיחידות.	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים עפ"י התוכניות שאושרו.
5	טופס - 4.	פריצה וסלילה של הדרכים עד גבול המגרש – ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כוללתרון קצה. - בניית קיר בגבול המגרש עפ"י תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.
6	היתר בנייה לאחר הקמת 30% - 70% מיחידות דיור מתוכננות.	פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור נדרשים לגודל האוכלוסיה המתגורת בשכונה.
7	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיחידות המאושרות.	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן ע"י מו"מ ריינה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 05/06/2018</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: אדרי יוסף חביב מהנדס הוועדה רישיון מסי 36693</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים.</p>		
<p>תאריך: 05/06/2018</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: אברהים דויירי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>תאגיד: ל"ר</p>		
<p>תאריך: 05/06/2018</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: אדרי יוסף חביב מהנדס הוועדה רישיון מסי 36693</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים - מבוא העמקים</p>		
<p>תאריך: 05/06/2018</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: ל"ר</p>	
<p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>		<p>בעל עניין בקרקע</p>

9. רשימת תיוג – טופס גלווה למילוי על ידי עורך התוכניתתוכנית מספר: ג/21795 שם התוכנית: הקמת שכונת מגורים מזרחית לשוב ריינה.עורך התוכנית: דוירי אברהים תאריך: 05/06/2018 חתימה: _____

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: עיריית נצרת עילית.		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון-ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : דויירי אברהים (שם), מספר זהות : 020246617.
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21795 ששמה (הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף מספר רשיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

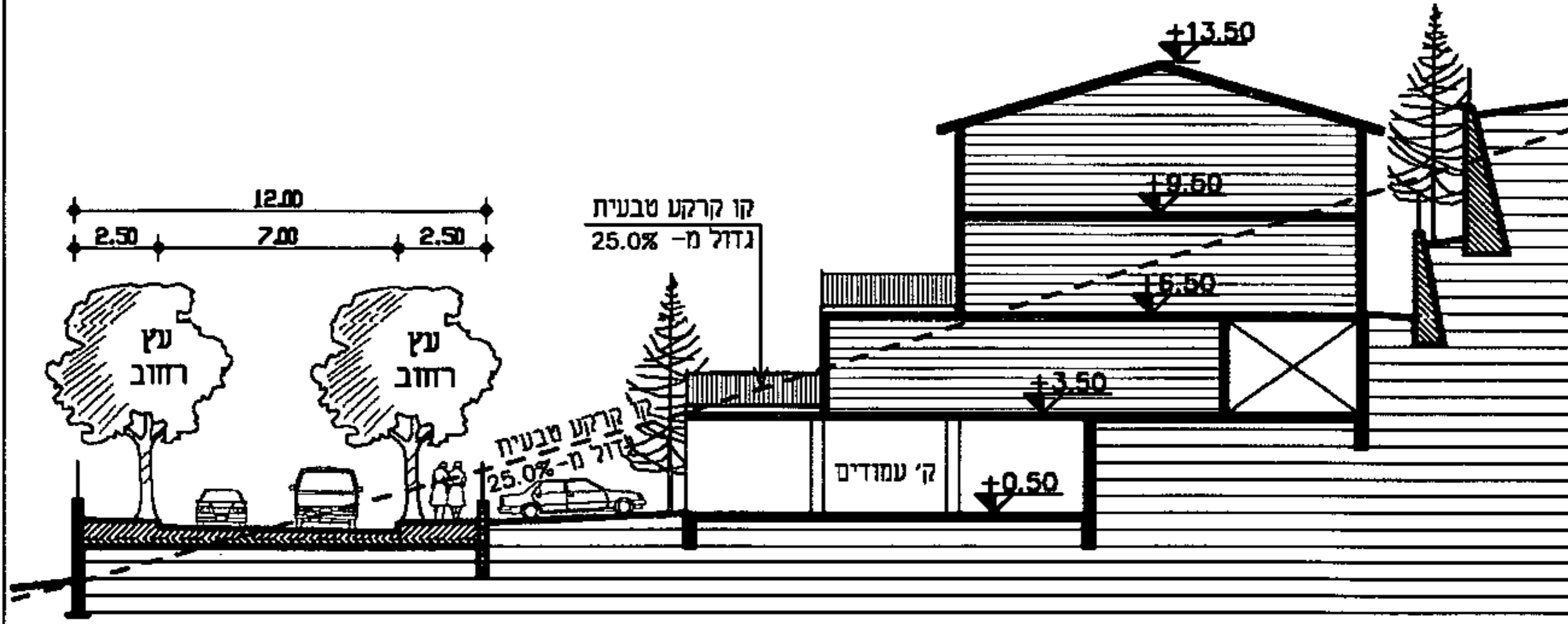
- א. אינג' גסאן מזאווי – יועץ תנועה וכבישים.
- ב. אינג' עמוס דנק – יועץ ניקוז.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

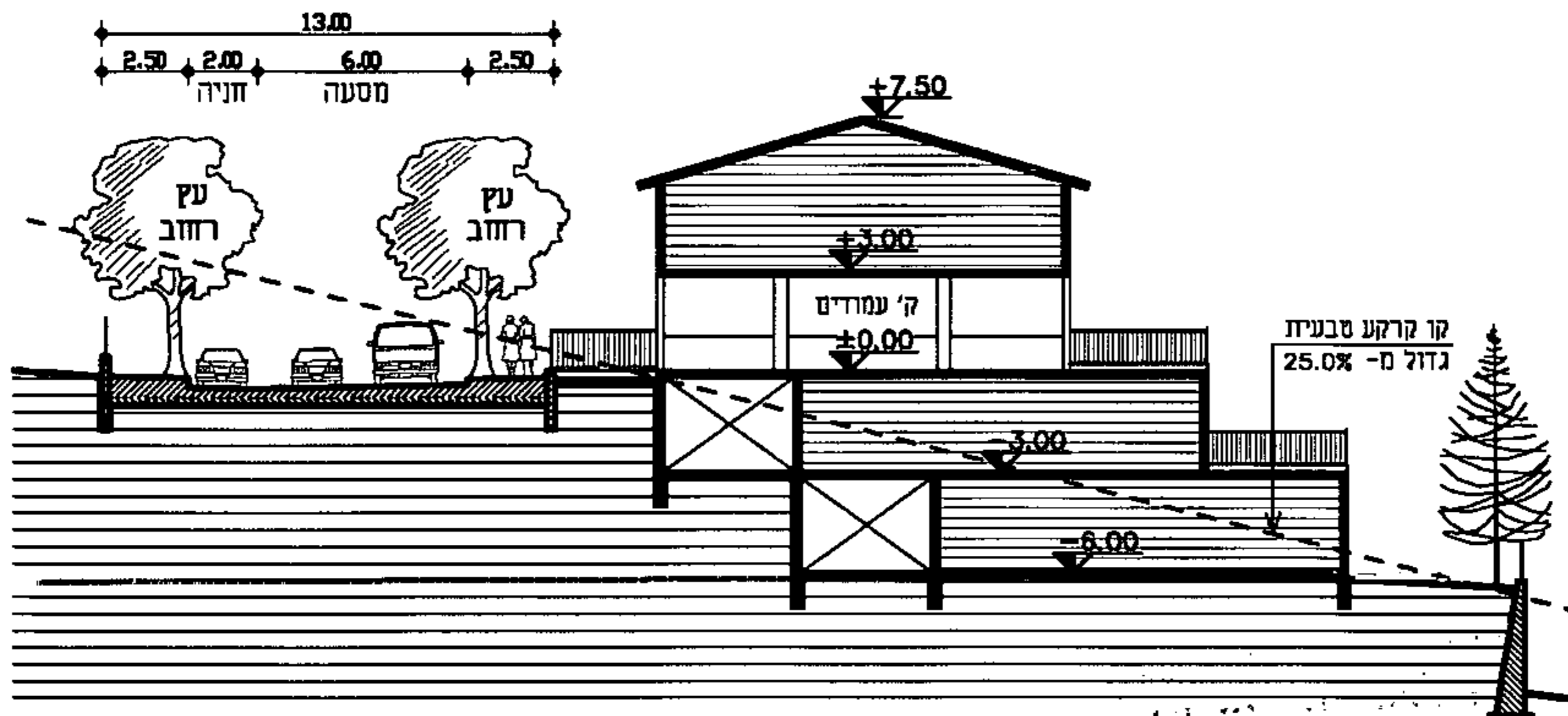
חתימת המצהיר דויירי אברהים
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף
Ibrahim B Dweiry
Arc. Town Planner Landscape Art
טל 06-6576387 Tel פקס 06-6461896 Fax

05/06/2018
תאריך

נספח אי



חתך אופייני בניה מעל מפלס הדרך קני"מ : 1:250



חתך אופייני בניה מתחת מפלס הדרך קני"מ : 1:250


תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' גסאן מזאוי (שם), מספר זהות 023498785,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21795 ששמה, הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **הנדסת כבישים** ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79631.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח התחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמו החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה

אמת.


מזאוי ג'סאן
 מהנדס תנועה וכבישים
 מ.ד. 79631-70-135-5589150
חתימת המצהיר

18/02/2016
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/21795

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 07/11/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

18.02.2016 תאריך	1076 מספר רשיון	מועתז כילאני שם המודד
---------------------	--------------------	--------------------------

חתימה
מועתז כילאני M.Sc
מהנדס אזרחי מ.ר. 112978
מודד מוסמך מ.ר. 1076
מהנדס תחבורה רשוי 3561039

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ~~אמצאה עדכנית~~ 15/04/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

18.02.2016 תאריך	1076 מספר רשיון	מועתז כילאני שם המודד
---------------------	--------------------	--------------------------

חתימה
מועתז כילאני M.Sc
מהנדס אזרחי מ.ר. 112978
מודד מוסמך מ.ר. 1076
מהנדס תחבורה רשוי 3561039

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' עמוס דנק (שם).

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21795 ששמה הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה להלן - "התוכנית".
2. אני מומחה לתחום הנדסת ניקוז/ביווב/מים ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 2179 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ביוב שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספחי ביוב/ניקוז/מים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ינו"ע עמוס דנק
רשיון מס' 2179
ת.ד. 2190 חיפה-21027

חתימת המצהיר

15.03.16
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

שם התוכנית : הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה תוכנית מספר : ג/21795

עורך התוכנית : אברהם דויירי תאריך : 05.06.2018 חתימה :

ד"ר אברהם דויירי
ארכיטקט ובינוי ערים
Ibrahim B Dweiry
Arch. Town Planning & Landscape Art
Tel: 06-6576387
Fax: 06-6461896

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		