

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0438374

שינוי ביעודי קרקע והחלפת יעודים

מחוז

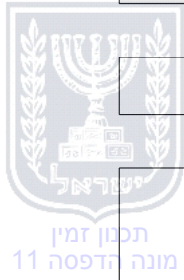
צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא החלפה בין שטחים ויעודי קרקע על מנת לאפשר ניצול יותר יעיל למגרשים של המגורים ושל הש.צ.פ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי ביעודי קרקע והחלפת יעודים

מספר התכנית 257-0438374

1.2 שטח התכנית 4.188 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	228569
קואורדינאטה Y	736491

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית הוא באזור ובשכונה המערבית החדשה לריינה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה המערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק	81, 86	4, 6, 36, 82-83, 85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/03/2010	2415	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12614 ממשיכות לחול.	שינוי	12614 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	14/12/2016	מוחמד בסול	14/12/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

(1) כתובת: ריינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

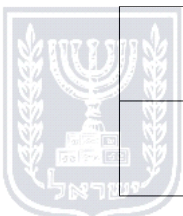
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: ריינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול		משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	(1)		04-6077356	04-6077356	

(1) כתובת : ת.ד 50975.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד והחלפת היעודים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ולש.צ.פ.

שינוי יעוד ממגורים לש.צ.פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

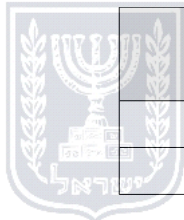


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.188

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

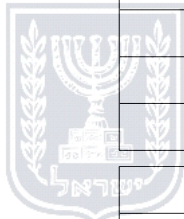
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,258			1,258	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

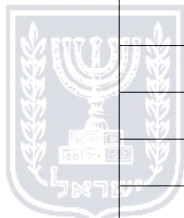
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	11, 10	גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	11, 10
דרך משולבת	20	גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	20
מגורים ב'	1	גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	30	גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	30
		דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	20
		דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,950	46.56
דרך משולבת	873	20.85
מגורים א'	1,165	27.82
ש.צ.פ.	200	4.78
סה"כ	4,188	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,950.01	46.56
דרך משולבת	768.87	18.36
מגורים ב'	1,165.32	27.82

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.27	304.29	שטח ציבורי פתוח
100	4,188.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. בנוסף למגורים, תותר הקמת מסחר שכונתי בקומת הקרקע ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (שיתרו גם בקומה א'). השימושים הנוספים למגורים יותרו בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א- תתוכנן עבורם כניסה נפרדת מזו למגורים. ב- המגרש הנדון נשען על דרך ברוחב של 12 מ' לפחות. ג- השימוש המסחרי אינו מהווה מטריד סביבתי/ תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- יש לשמור על ערכי טבע ונוף ע"י שימוש בצמחיה מקומית, מין וצבע צמחיה. 2- במדרונות קרקע מעל 20% יש להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות ע"י תכנון בבניה מדורגת. 3- במסגרת הבנייה יש להשתמש בחומרים בעלי צבע וגוון מקומי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה, אלא לטובת התכליות הבאות: גינון, מתקני מנוחה הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתיות תת-קרקעיות, מקלטים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	יש לשמור על ערכי נוף וטבע ע"י השימוש בצמחיה מקומית, (מין וצבע). במדרונות קרקע מעל 20% יש להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות ע"י תכנון בבניה מדורגת, יש לשמור על צבע וגוון מקומי וסביבתי.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (1)	5	42
3 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (2)	3	10 (1)	5	42	126	18%	108%	500	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) + יציאה לגג.

(2) או 0 בקיר משותף ללא פתחים

לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה המסומנים בתשריט, קרי 20 מ' מקו המתח האמצעי..

(3) לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה המסומנים בתשריט, קרי 20 מ' מקו המתח האמצעי..

(4) או לפי תשריט

לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה המסומנים בתשריט, קרי 20 מ' מקו המתח האמצעי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
<p>6.1</p>	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>
<p>6.2</p>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>6.3</p>	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר,</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>6.4</p>	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו עריכת חלוקה כדין.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>6.5</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

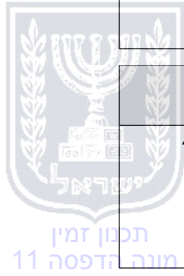


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

חשמל	6.5
<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי - 20.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז. תכנית הניקוז תתייחס בין היתר , לפתרון הקצה של הניקוז , לאפיק המסוגל לקלוט את כמויות הנגר , ואי הרעת המצב הקיים במורד.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>. הוראות בנושא שימור מי נגר עילי- תמ"א/34/ב/4</p> <p>א. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית , בכל האזורים יבטית, בין השער קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגישה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	



6.8 פסולת בניין	6.8
<p>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.</p>	

6.9 פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.10 פיתוח תשתית	6.10
<p>1 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 קוי 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 הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.11 שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.12 היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יופקעו, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11