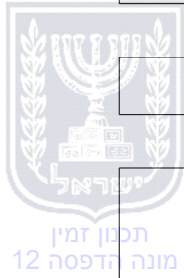


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0459768

הסדרת מגרש 101/1 ושינוי הוראות התכנית - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת להסדיר את מגרש 101/1 ולשנות את הוראות התכנית על פי המצב הקיים והמתוכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מגרש 101/1 ושינוי הוראות התכנית - ריינה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0459768

מספר התכנית

0.908 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

229678

קואורדינאטה Y

736421

שטח בנוי, מרכז ריינה.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ריינה			

שכונה שכונת המעוצה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
990511	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	4088	1855	25/02/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חלומה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חלומה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/09/2017	מוחמד חלומה	08/01/2018		לא

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	פרטי	וטפה עוראבי			ריינה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 212.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וטפה עוראבי			ריינה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 212.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וטפה עוראבי			ריינה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 212.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	29348		כפר מנדא	(1)			153-4-9862959	hallumi.3d@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מומסך	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il
מהנדסת אזרחית - יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	דיאנה עוויד	83226		אעבלין	(3)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25353.

(2) כתובת: ת.ד. 486.

(3) כתובת: אעבלין מיקוד 30012.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הסדרת בינוי וגישה למגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- ביטול קטע מדרך מאושרת.

2- שינוי קווי בניין על פי המצב הקיים.

3- הגדלת אחוזי בנייה.

4- הגדלת מס' קומות.

5- הגדלת גובה מירבי.

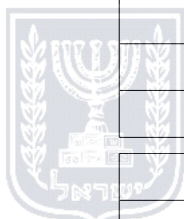
6- הגדלת מס' יח"ד.

7- קביעת זיקת הנאה למעבר.

8- הגדלת תכסית קרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
דרך מאושרת		200
מגורים ב'		101A, 101B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה	מגורים ב'	101A, 101B
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	101A

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

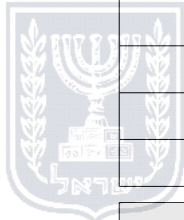
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.86	144	דרך מאושרת
84.14	764	מגורים ב'
100	908	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.40	130.75	דרך מאושרת
85.60	777.08	מגורים ב'
100	907.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



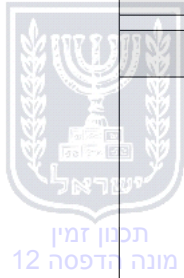
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים. ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו- חנויות מזון וקיוסקים. ז- מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי טבלה 5 בתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר 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 (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 13	5	70	205	6	(1) 35	24	(1) 140	393	101A	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 10	4	45	169	13		(4) 56	(1) 100	385	101B	מגורים ב'	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) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ זכויות הבנייה שבטבלה זו..
- (2) לא כולל מבנה עליה לגג.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לפי החלטת ועדה מקומית מתאריך 14.4.1997. בנוסף, יותרו שטחי שירות לטובת מדרגות בהיקף מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

6.2**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --

י. ארון רשת 1.00 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל 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 עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



6.2	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בהתאם לתקן ישראלי 413.
6.4	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בבקשה להיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר כחוק".
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.
6.6	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.7	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.



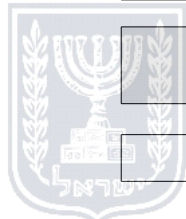
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.8	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תכנית זו כ-10 שנים מיום אושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12