

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0461863

שינוי בהוראות בניה וביטול קטע מדרך בהתאם להיתר בניה



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

מבוקש ביטול קטע מדרך מאושרת שתוכננה במסגרת תכנית מפורטת שפגעה בזכויות בעלי מגרשים ובתים קיימים בהתאם להיתרים. מבוקש שינוי בהוראות וזכויות בניה לחלקה 22 ע"י הגדלת אחוזי בניה והוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית **שם התכנית**
שינוי בהוראות בניה וביטול קטע מדרך בהתאם להיתר בניה

מספר התכנית 257-0461863

1.2 שטח התכנית 4.398 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

230340 קואורדינאטה X

736042 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח ריינה בשכונת אל-קנא**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אל-קנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17523	מוסדר	חלק	22	8, 19-20
17530	מוסדר	חלק		44, 50, 67

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2013	3495	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19400
25/02/1993	1855	4088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5249
20/02/2008	2014	5777	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16217 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16217



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		19/03/2018	מוחמד בסול	20/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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

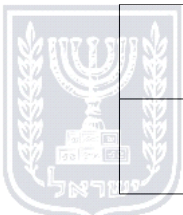
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: ריינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206	04-6453206	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: ת.ד 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בהוראות בניה
ביטול קטע מדרך מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול קטע מדרך מאושרת
הגדלת אחווי בניה
הוספת יח"ד.
קביעת הוראות בניה .

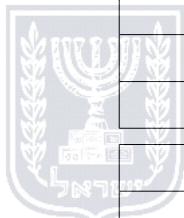


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	3, 2
דרך משולבת	1
מגורים ב'	7
מגורים ד'	6
שביל	5
שטח ציבורי פתוח	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	7
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	6
מבנה להריסה	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה	מגורים ד'	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.58	1,169	דרך מאושרת
10.37	456	דרך משולבת
52.98	2,330	מגורים ב'
6.59	290	ש.צ.פ.
3.48	153	שביל
100	4,398	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.59	1,169.5	דרך מאושרת
0.31	13.84	דרך מוצעת
9.88	434.66	דרך משולבת
0.15	6.8	מגורים ב'
54.37	2,391.89	מגורים ד'
3.83	168.56	שביל
4.86	213.65	שטח ציבורי פתוח
100	4,398.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותר מבני מגורים. בקומת הקרקע יותרו שימושים לגני ילדים, ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאי שתוכנן עבורם כניסה נפרדת, ושהם לא יהוו מטרד סביבתי או תחבורתי. כמו כן, תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי לכל החלקה.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים. וכן קומת חנייה תת-קרקעית. בנוסף לשימוש העיקרי למגורים יותר גם שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ככל שייבנה חניון תת קרקעי, יותר גם שימוש למסחר בקומת הקרקע במגרשים הגובלים בדרך מס' 27.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	השימושים הנלווים למגורים יותרו רק בתנאי שלא יהוו מטרד תחבורתי וסביבתי.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	כיכרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בייעוד זה לא תותר כל בניה ופיתוח, למעט לטובת התכליות המצוינות בייעוד זה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים

4.5	דרך מוצעת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות תת-קרקעיות ועליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר תשתיות והולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	זרכים
	תותר כניסה ברכב מהשביל למבנים בתא שטח מס' 6.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.5	6	42	100	(1)	40	60	400	מגורים ב'	7
3	3	3	3	1	3	13	10	45	270	(3) 100	30	140	400	מגורים ד'	6

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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה על מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר.

(2) + קומת עמודים.

(3) לחניון תת קרקעי.

(4) ו-2.5 מ' לעליית גג.

(5) או 0 ללא פתחים בהסכמת השכן, או 0 לחניון תת קרקעי. לבניינים קיימים לפי קונטור המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



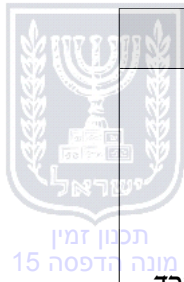
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

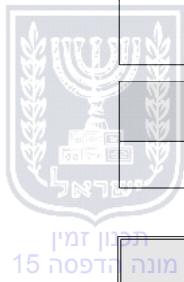
6.1	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.2	חניה	החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה..
6.3	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה /תשריט חלוקה כדין.
6.4	הפקעות ו/או רישום	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.
6.5	חשמל	<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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי - 20.00 מ'</p>



חשמל	6.5
<p>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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



פיקוד העורף	6.7
<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>	

שרותי כבאות	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הועדה המקומית.</p>	

היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</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, מידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15