

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0531988

הסדרת מערכת דרכים ויעודי קרקע-ריינה

צפון

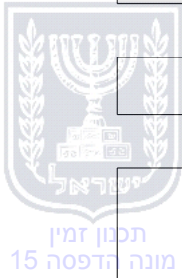
מחוז

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

התכנית מסדירה מערכת דרכים , ויעודי קרקע



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

הסדרת מערכת דרכים ויעודי קרקע-ריינה

257-0531988

מספר התכנית

5.916 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	229900
קואורדינאטה Y	736400

1.5.2 תיאור מקום

שכונת המעיין מרכז הכפר

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 המעיין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17522	מוסדר	חלק	45	44, 48, 72
17523	מוסדר	חלק		3, 5-10, 24-25, 40, 59

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

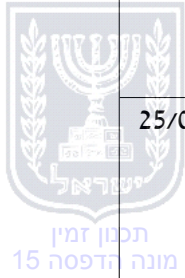
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5249	החלפה	תכנית 257-0531988 מחליפה תוכנית זו במסגרת הקו הכחול של תוכנית תכנית 257-0531988 בלבד.	4088	1855	25/02/1993
ג/ 9214	החלפה	תכנית 257-0531988 מחליפה תוכנית זו במסגרת הקו הכחול של תוכנית תכנית 257-0531988 בלבד.	4592	760	27/11/1997



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 חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/08/2018	חביב חדאד	12: 05 06/09/2018	נספח התנועה יהיה מחייב מבחינת עקרונות הכניסה והיציאה מהמגרש, ומנחה מבחינת שאר הנושאים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/05/2017	מוחמד חסן	11: 04 17/08/2018		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 15



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)		04-6563036	04-6555610	
	פרטי	תופיק זערורה			ריינה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר ריינה, מיקוד 16940.

(2) כתובת: 280.

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)		04-6563036	04-6555610	
פרטי	תופיק זערורה			ריינה	(2)				

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר ריינה, מיקוד 16940.

(2) כתובת: 280.

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)		04-6563036	04-6555610	
בעלים		תופיק זערורה			ריינה	(2)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: מועצה מקומית כפר ריינה, מיקוד 16940.

(2) כתובת: 280.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com
מהנדס מים, ביוב, ניקוז	יועץ	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
מהנדס	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת	(3)		04-6555679	04-6555679	

(1) כתובת: נצרת, ביר אלאמיר 11, ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת, רח' נמסאווי, ת.ד. 2201.

(3) כתובת: נצרת, מיקוד 16102 ת.ד. 293.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון 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

הסדרת מערכת דרכים ויעודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור תחבורה ל אזור "מגורים ומסחר" ודרכים, שינוי יעוד מדרך מאושרת לאזור "מגורים ומסחר". שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך. קביעת הוראות וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301,300
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	201,200
דרך משולבת	11
שביל	10
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,795.51	47.25
דרך משולבת	58.32	0.99
מרכז תחבורה	2,595.16	43.87
שטח ציבורי פתוח	467.01	7.89
סה"כ	5,916	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,491.74	42.14
דרך מוצעת	366.05	6.19
דרך משולבת	16.39	0.28
מגורים ומסחר	2,602.69	44.01
שביל	41.16	0.70
שטח ציבורי פתוח	395.28	6.68
סה"כ	5,913.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות ומתקני תשתית.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות קוויות וגינון.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת מבני מגורים, מסחר ובידור כגון: 1. חנויות 2. מועדונים פרטיים וחברתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגורים ומסחר	4.6
3. משרדים 4. בתי קפה ומסעדות 5. דירות מגורים.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי המסחר יהיה רק בקומת הקרקע	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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						גודל מגרש מזערי	
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות
3	0	3	3			52	52			52		1000	1	חניון	מגורים ומסחר
3	18	3	3	5	19.1 (1)	12	50	150		14	136	1000	1	מגורים	מגורים ומסחר
3	23	3	3				46	46		9	37	1000	1	מסחר	מגורים ומסחר
3	23	3	3				46	46		4	42	1000	1	משרדים	מגורים ומסחר

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:

הגובה ומס' קומות מתייחס לכל המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד 2.5 מ' לעליית גג..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר ובהתאם לסעיף תנאים למתן היתרי בנייה בתוכנית זו.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר

הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר

הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. לא תותר בנייה מתחת לגובה מפלס 0.00=319.20
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. 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.

6.6

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ומסירת התיאום לוועדה המקומית.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיו בניית קומת חניה הכוללת גם חנייה בגג שלה. החניון יתוכנן בחלק האחורי של המגרש כאשר הכניסה והיציאה ממנו ואליו יהיו ישירות מדרך מס' 40 בלבד.

ב. תנאי להיתר בניה יהיו תכנון כניסות נפרדות לשטחי מגורים וכן יתוכננו להם חניות נפרדות.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיו הכנת דו"ח אקוסטי וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לגביו.

הדו"ח יתייחס להשפעתה הצפויה של דרך 754 על המגורים המתוכננים בתוכנית מבחינת היבטי רעש.

במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך מס' 754 הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה ואמצעי המיגון ישולבו בהיתר הבניה.

6.11

תשתיות

א. בהתאם 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס המועצה.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.

ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.



6.12	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה

