

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0425991

חיבור שכונות לדרך אזורית מס' 754- ריינה

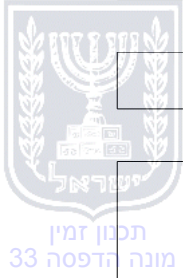
צפון

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

השטח הכלול בתכנית זו הוא שטח חקלאי בעיקר המוקף בתכניות מפורטות סטטוטוריות, צפונית לשטח חלה תוכנית מתאר ריינה שמספרה ג'5249, מצד דרומי-מערבי חלה תכנית מס' ג'7919, מזרחית לשטח ובחלק מתחומו חלה תכנית מס' ג'12590, בין תכניות אלה נמצא שטח התכנית שמטרתה חיבור השכונות המאושרות בתכניות אלו לדרך מס' 754 על מנת שלא להעמיס על מערכת הדרכים הפנימית המאושרת בשכונות הוותיקות ולאפשר גישה בטיחותית לשכונות ולמבני הציבור הכלולים בהן. התכנית כוללת שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטחים למגורים ושטחים לצרכי ציבור והתווית מערכת דרכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חיבור שכונות לדרך אזורית מס' 754- ריינה

מספר התכנית 257-0425991

55.429 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי
229975	קואורדינאטה X
735550	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** השטח נמצא בחלק הדרומי של ריינה, גובל לתחום שיפוט נצרת עילית.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17525	מוסדר	חלק		19
17527	מוסדר	חלק	20	5, 17-18, 21, 29, 31-32, 41
17528	מוסדר	חלק		57

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**

נוף הגליל

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2011	4794	6250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12590 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12590



## 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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		17	30/10/2017	נגים דאהר	08: 39 28/03/2019	פרשה טכנית- מי נגר עילי וניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		19	19/03/2019	פח'רי נעמני	08: 07 27/03/2019	נספח עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	20/12/2017	נגים דאהר	11: 34 28/03/2019	נספח ביוב.	לא
ביוב	מנחה	1: 1	6	20/12/2017	נגים דאהר	08: 04 20/12/2017	פרשה טכנית מים וביוב.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	20/12/2017	נגים דאהר	11: 34 28/03/2019	נספח מים.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	20/12/2017	נגים דאהר	11: 36 28/03/2019	נספח ניקוז.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	23/05/2017	נסים חבשי	09: 44 31/03/2019	נספח עצים-תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/01/2019	גסאן מזאוי	07: 24 11/05/2020	נספח תנועה, חתכים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/01/2019	גסאן מזאוי	07: 24 11/05/2020	נספח תנועה, תנוחה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/05/2020	סמיר סעד	08: 25 11/05/2020		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

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן (1)	5	04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 800.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)	5	04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 800.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	ריינה			מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6563036	04-6555610	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המועצה, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים.

(1) כתובת: כפר ריינה 16940.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד	35141	סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
יועץ מים, ביוב וניקוז	מהנדס	נג'ים דאהר	116473		נצרת	(1)		04-6216201	04-6216201	ayaeng10@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	(2)			03-7256493	mrdn_eng@n etvision.net.il
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566975		mgassan@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	פחירי נעמני	25		נצרת	(4)		04-6460701		fn@bezeqint. net

(1) כתובת : נצרת ת.ד. 2680.

(2) כתובת : ת.ד. 1507.

(3) כתובת : ת.ד. 8086.

(4) כתובת : ת.ד. 2434.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 הקרקע הכלולה בתוכנית ליצירת רצף אורבני וחיבור מערכת דרכים ישובית מאושרת לדרך אזורית מס' 754.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעוד לשטח מגורים, שטחים פתוחים לצורכי ציבור, שטחים למבני ציבור והתווית דרכים ושבילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 151, 153
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201 - 206
דרך מאושרת	1, 3, 6, 7
דרך מוצעת	2, 4, 5, 8, 9
שביל	10
חניון	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2, 4, 5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	111, 112, 114 - 117, 121, 122, 124 - 126, 131, 147, 148, 151
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	6
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	2, 4, 5
חורשה להעתקה	חניון	11
חורשה להעתקה	מגורים ב'	110 - 115, 119 - 134
חורשה להעתקה	שביל	10
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1, 3, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2, 4, 8, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 115, 121 - 151, 153
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201 - 203, 205, 206

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	8,395	15.67
מגורים א'	3,017.2	5.63
שביל	115.6	0.22
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	34,817.5	64.98
שטח ציבורי פתוח	7,240	13.51
<b>סה"כ</b>	<b>53,585.3</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,432.57	15.74

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.26	13,001.11	דרך מוצעת
0.36	191.33	חניון
1.95	1,043.13	מבנים ומוסדות ציבור
46.72	25,035.79	מגורים ב'
0.19	100.33	שביל
10.79	5,781.4	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>53,585.67</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים, בני ארבע קומות או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בקומת מפלס הדרך יותרו השימושים הבאים בנוסף לשימוש העיקרי למגורים: מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ופעוטונים, וכן תעסוקה מקומית. השימושים הנוספים יכללו במסגרת מבנה המגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו גם בקומה א של המבנה. גני ילדים ופעוטונים יותרו גם בקומת הקרקע של המבנה. השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאי שלא יגרמו למטרד סביבתי, תברואתי או תחבורתי, ושיסופקו עבורם מקומות חנייה בתחום המגרש לפי תקנות החנייה התקפות וזאת בנוסף לחניות הנדרשות לכל יח"ד כמו כן, תנאי למימוש השימוש המסחרי הינו צמידות המגרש לדרך בעלת רוחב מינימאלי של 12 מ'. לפחות 10% מהדירות יהיו דירות קטנות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם כגון חינוך, בריאות, ורווחת הציבור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> היתר בניה יינתן לאחר הצגת הבינוי במימוש מלא של הזכויות במגרש.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות ומבני טרנספורמציה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית. - בתאי שטח 203,204 תותר הקצאת מקומות חנייה בתנאי ששטח החנייה לא יעלה על 25% משטח תא השטח הרלוונטי. - בתאי שטח 201 ו-202 ישמש כמעבר לתשתיות וגינון ויהווה הפרדה בין הדרכים המוצעות בתכנית לבין דרך אזורית מס' 754, לא תותר גישה כלשהי לדרך מס' 754 ולא תותר בהם כל בנייה וחנייה.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	אסורה כל בנייה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בנייה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרגות וגינון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחנייה לרכב פרטי.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	תאושר גישה למגרשי מגורים דרך החניון בתיאום עם המועצה המקומית.





(10) הקמת מבנה טרנספורמציה תותר מעל חלל מרתף בגובה 1.2 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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.

6.2

### חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

כל בנייה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום הכלול במתחם האיחוד והחלוקה מותנים באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. איחוד וחלוקה זה ייערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת תוכנית זו ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב 2- שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. יחד עם זאת, את האיחוד וחלוקה ניתן יהיה לערוך במתחם אחד או במספר מתחמים בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. בנייה בלתי חוקית שבוצעה בקרקע לא תילקח בחשבון בתחשיב טבלאות האיזון והיחס אליה יהיה כאל קרקע פנויה.

- ניתן לבצע שינוי בייעודי הקרקע במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה, ובתנאי ששטחי יעודי הקרקע יישמרו.

- במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה אשר תיערך מכוחה של תוכנית זו, תיערך בדיקת מידת יציבות של המדרונות על ידי מהנדס בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, לפי הנחיות הסקר הסיסמי שבתוכנית המתאר הכוללת של ריינה ויתייחס לנושאי ההגברה החריגה ולגלישת המדרונות. ממצאי הבדיקה שתיערך יהיו שיקול בעת קביעת עקרונות האיזון והפרשת השטחים לצורכי ציבור בשטח התוכנית.

- במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה אשר תיערך מכוחה של תכנית זו יוכן נספח בינוי אשר יציג את מפלסי המבנים במגרשים, ואת החתכים בכוון הטופוגרפיה, תוך הבטחת השתלבות מיטבית בטופוגרפיה והתאמה למפלסי הדרכים הגובלות.

6.4

### 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:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
 קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'  
 קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'



6.4

## חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
 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 עבודות 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם תאגיד המים והביוב "הרי נצרת". אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.6

## ניהול מי נגר

- עודף הנגר מתחום התכנית בתוספת השטחים החיצוניים המתנקזים אל תחום התכנית יתנקז בניקוז תת קרקעי באמצעות קולטנים וצינורות ניקוז בתוואי דרכים מוצעות.
- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש. מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים

<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות. העצים יועתקו בתיאום בין הבעלים למועצה, ככל הניתן לשצ"פים ולאורך דרכים. ב. בשטח שבו מסומנים עצים לשימור, יישמרו העצים ככל הניתן בהתאם לפיתוח השטח ובאישור פקיד היערות. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998 .</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מורשה. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. לא ינתן היתר בניה מכוח התכנית אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת האמור.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. 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 הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.11</b></p>

<p><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p> <p>ו. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>ז. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים וביצוע עבודות פיתוח בתחום התכנית יהיה הסדרת אפיק נחל נדב מתחום התכנית ועד המפגש עם נחל ציפורי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים וביצוע עבודות פיתוח בתחום התכנית יהיה שדרוג מעביר המים הקיים בכביש 754 על מנת שיתאים להולכת ספיקות התכן לפי הנחיות נת"י.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח - קבלת אישור רשות ניקוז ונחלים קישון לתכניות ביצוע הניקוז.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו עריכת בדיקת מידת היציבות של המדרונות על ידי מהנדס בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, לפי הנחיות הסקר הסיסמי שבתוכנית המתאר הכוללנית של ריינה. במידת הצורך, הבדיקה האמורה תמליץ על הטמעת אמצעי ייצוב למדרונות בהתאמה לבינוי המתוכנן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור למט"ש הערוך לקבל את תוספת השפכים והעומד בדרישות החוק.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה לבינוי לאורך דרך מס' 754 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מהדרך האזורית מס' 754.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה -יהיה הצגת נספח המציג את דרך מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור, לרבות יח"ד הקטנות הנדרשות, והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא תותר בנייה המצריכה הריסות עתידיות לצורך מיצוי מלוא הזכויות כאמור.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 דרכים</b></p> <p>ההתחברות של דרך מספר 501 לדרך מספר 754 תבוצע בהתאם להנחיות תכנון כבישים התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.16</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-19	
3	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ ריינה והוועדה המקומית, (תכנית בינוי ותשתיות)	
4	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו.
5	טופס 4	<p>- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש ופיתוח מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה .</p> <p>- ביצוע תשתיות מים, חשמל , ביוב וניקוז כולל פתרון קצה.</p> <p>- בניית קירות בגבולות המגרש ,</p> <p>- התחברות לתשתיות.</p> <p>- פיתוח כמות שצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה ועל פי צרכי המועצה המקומית.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33