

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0851204

הקטנת גודל מגרש מינימלי בחלק מחלקה 53 בגוש 16510-ריינה

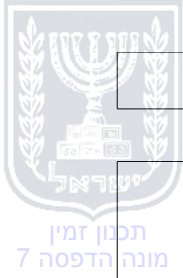
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לאחר אישור התכנית ג/6028 ולאחר אישור תשריט חלוקה חלקי החלקה שבבעלות משפחת סקראן נשאר שטח הקטן מהמגרש המינימלי שנקבע בתכנית. לכן, התכנית הזאת מציעה הקטנת שטח מגרש מינימלי בחלק מחלקה 53 גוש 17510



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הקטנת גודל מגרש מינימלי בחלק מחלקה 53 בגוש 16510-ריינה	

מספר התכנית	257-0851204
-------------	-------------

שטח התכנית	1.295 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (7)

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

227825

קואורדינאטה Y

736625

1.5.2 תיאור מקום

החלקה ממוקמת באזור תעשייה סמוך לנצרת

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

ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17510	מוסדר	חלק		53, 92

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/ 6028	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6028 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	4260	620	13/11/1994



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				ריאד חדאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריאד חדאד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/04/2020	ריאד חדאד	12: 33 28/07/2020	תשריט מצב מאושר	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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	נביל סכראן			נצרת	(1)				nabeel.sakran@gmail.com
	פרטי	סאמי סכראן			נוף הגליל	לולב (1)	39			sasakran@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 110.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נביל סכראן			נצרת	(1)				nabeel.sakran@gmail.com
פרטי	סאמי סכראן			נוף הגליל	לולב (1)	39			sasakran@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 110.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נביל סכראן			נצרת	(1)				nabeel.sakran@gmail.com
בעלים		סאמי סכראן			נוף הגליל	לולב (1)	39			sasakran@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 110.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד חדאד	35110		נצרת	נצרת (1)		04-6567068	04-6567068	r-haddad@rannet.com
	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	(2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 259.

(2) כתובת: ת.ד. 2201.



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 7



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת גודל מגרש מינימלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	500
דרך מאושרת	100
שביל	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה	653.97	50.49
דרך מאושרת	282.74	21.83
שביל להולכי רגל	358.66	27.69
סה"כ	1,295.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	282.75	21.83
שביל	358.67	27.69
תעשייה קלה ומלאכה	653.97	50.48
סה"כ	1,295.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****תעשיה קלה ומלאכה****4.1.1****שימושים**

לפי השימושים המאושרים בתכנית ג/6028
 בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים (למעט תעשיות מזיקות) כדלקמן:
 קבוצה א':
 מפעלי בלוקים וברזל
 מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש
 מפעלי בטון מוכן
 קבוצה ב':
 מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה
 אולמי ומבני אחסנה
 מוסכים לתיקוני רכב
 אולמות שמחות ואירועים
 משרדים בקומות העליונות
 קבוצה ג':
 בתי בד
 מפעלי מזון ושימורים
 התכניות הנ"ל ירוכזו באזורים סמוכים לתכליות מאותה קבוצה במידת האפשר ולפי שיקוליה של הועדה המקומית.

4.1.2**הוראות****א****הוראות פיתוח**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא באם יובטח שטח גינון שלא יפחת מ 10 אחזים משטח המגרש ויסומן בתכנית פיתוח המגרש אשר תהווה נספח להיתר בניה, הוצאות ביצוע עבודות הגינון ואחזקתו במגרש תחולנה על בעל המגרש.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות קוויות, גנון, מפרצי חניה ומדרכות.

4.2.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

א. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
 ב. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
 ג. לא יותרו הקמת בנין ו/או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.
 ד. חרף האמור בסעיף-קטן ג. רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

4.3**שביל**

4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.
4.3.2	הוראות
א	תנועה
	לא תותר בו תנועת כלי רכב להוציא רכב חירום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
5	3	3 (1)	4	2	9	50	100	0	0	20	80	650	500	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 או 0 בקיר משותף ללא פתחים, כאשר קו הבניין הצדדי 0 מצד אחד חייב אז להיות 3 מ' לפחות בצד השני...

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשע"ו - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף, 3.0 מ'.
קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד, 2.0 מ'.
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה, 5.0 מ'.
קו חשמל מטח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי 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, 3.0 מ'.
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
ארון רשת, 1.0 מ'.
שנאי על עמוד, 3.0 מ'.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

מי הנגר העילי ינוקזו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל בנין יחובר למערכת הביוב הכללית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים ובמידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או משרד איכות הסביבה ו/או משרד הבריאות עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב הכללית.

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4

הוראות פיתוח

גידור השטח בחזיתות הגובלות בדרכים הציבוריות יעשו על פי תכנית גידור אדריכלית, הגדרות ייבנו על קו הדרך המאושרת לפי תכנית זו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6.5

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.6

פיתוח סביבתי

- א. הפרשי גובה בין מגרש למשנהו ייתמכו ע"י
 1. קירות תומכים
 2. מסלעה-בתחום המגרש התחתון
 3. שפוע בקרקע שאינו עולה על 1:2 בתחום המגרש התחתון
 - ב. הפרשי גובה בין מגרש לכביש, כשהמגרש גבוה מהכביש, ייתמכו ע"י קירות תומכים בלבד.
 - ג. הפרשי גובה בין מגרש לשטח צבורי כמו בסעיף ב..
- הקירות מאבן לקט אפורה עם מישקים מותאמים ברוחב עד 3 ס"מ ובעומק 5 ס"מ. מקסימום 15 אבנים למ"ר בחזית הקיר.
- המסלעה תבנה מבולדרים מקומיים בשפוע של 1:1 ובכל מקרה לא תעלה בגובהה על 1.50 מ'.
 ד. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי ובגובה שלא יעלה על 2.00 מ' מעל הקיר התומך. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאשור הועדה המקומית. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו.
- סוג הגדרות:
1. קיר בנוי מאבן לקט כדוגמת הקיר התומך.
 2. גדר סבבה.
 3. בגבול מגרש שאינו פונה לכביש תותר הקמת גדר מרשת מרותכת. לא יותר שמוש ברשת מכל סוג אחר.
- ה. בכסוי שטח צבורי יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל ייבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות.
- ו. בכבישים יינטעו עצים לפחות במרווחים של 25 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
- ז. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.6 פיתוח סביבתי	6.6
ח. בכל שלב של התקדמות השווק פותחו השטחים הצבוריים הפתוחים בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הועדה. ט. שלוט: 1. שלוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב. 2. שלוט המפעלים: השילוט יהיה בתוך גבולות שטח הגדור ולא יבלוט מעליו השלט לא גבוה מ- 60 ס"מ ובכל אורך שיידרש.	
6.7 פיתוח תשתית	6.7
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.	
6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
תוכן תכנית פינוי אשפה לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האצירה, שיטת האיסוף, מקום ושטח הסילוק.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
א. היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה ואשר יפורטו בה תכנית המבנה + חתכים וחזיתות בקנה מדה 1: 100 תכנית פיתוח המגרש בקנה מדה 1: 250 תכנית גידור השטח והשערים בקנה מדה 1: 250 בתכנית יצוינו מפלסי הרצפות, גובהי המבנים, נפח המבנים, חומרי הבניה, פרטי עבודות הגמר כגון: ציפוי המבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי איחסון פתוחים וכדומה. כמוכן יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז, ומיקום קוי האספקה של המבנה: מים, חשמל, טלפון, ביוב, וניקוז מי גשם. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הוגש ואושר על ידי הועדה המקומית, תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית של המגרש בקנה מדה 1: 250. הועדה המקומית רשאית להוראות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה, אושרו התכניות על ידי הועדה, הם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תכניות הפיתוח במגרשים הפונים לכביש נצרת-שפרעם תכלול פתרון לטיפול חזותי בשפכי עבודות העפר, לא יותרו סוללות או שפכי בולדרים. ב. היתרי בניה לדרכים: יינתן בכפוף להתחייבות לסילוק גרוטאות ומצבורי אשפה הקיימים	

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
באתר אל אתר סילוק מאושר ע"י משרד איכות הסביבה.	
6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
זמן תחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיידי	

