

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1021245

ריינה-הסדרת גישה למגרשי מגורים

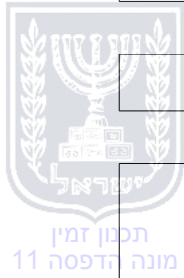
צפון

מחוז

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

תכנית זו מרחיבה דרך מאושרת על שטח שצ"פ על מנת לאפשר גישה סטטוטורית מדרך זו ברכב למגרשי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	ריינה-הסדרת גישה למגרשי מגורים
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-1021245
-------------	-------------

שטח התכנית	0.896 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (2)

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	230279
קואורדינאטה Y	735519

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח ריינה

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

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק		18, 30
17528	מוסדר	חלק		4, 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

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	פרק	תאריך
ג/ 12590	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/12590 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6250	4794		14/06/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				ראמי סכראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראמי סכראן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/01/2022	ראמי סכראן	06: 46 26/01/2022	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 (1)		מועצה מקומית ריינה	ריינה			04-6577734	04-6555610	reinehlc@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית ריינה מיקוד 16940.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית ריינה ובעלים פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראמי סכראן		ראמי סכראן אדריכל ומתכנן ערים	נוף הגליל	כליל החורש	21	04-6192736	04-6297219	arch.ramis@gmail.com
מודד	מודד	ג'מיל יונס	1402	גיא ליין הנדסה מיפוי מדידות	ערערה	(1)				geoline.srv@gmail.com

(1) כתובת: כפר ערה ערערה מיקוד 3002500 ת.ד. 76.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 גישה למגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרשים סמוכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	50
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	522.42	58.29
שטח ציבורי פתוח	373.79	41.71
סה"כ	896.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	522.42	58.29
דרך מוצעת	233.19	26.02
שטח ציבורי פתוח	140.6	15.69
סה"כ	896.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון, מתקני משחקים, העברת מערכות הנדסיים, מקלטים ותחנות טרנספורמציה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים שלטובתם תוכננה דרך הגישה, הינו אישור לתכנון רצועת הרחבת הדרך, אשר במסגרתו יוצגו נקודות הגישה ל-2 המגרשים ושאר הרצועה תשמש לחניות ציבוריות ניצבות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי								שרות	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	50	500	25				25				3	1	5	5	5

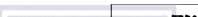


אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
			5	50	שטח ציבורי פתוח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.2	חשמל	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מטר מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מטר מציר הקו ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5 מטר מציר הקו ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מטר מציר הקו ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מטר מציר הקו 1. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מציר הקו 2. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר מציר הקו 3. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 4. ארון רשת 1 מטר מציר הקו 5. שנאי על עמוד 3 מטר מציר הקו הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	ניקוז	ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.4	ניהול מי נגר	1.1 שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 1.2 דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים שלטובתם תוכננה דרך הגישה, הינו אישור לתכנון רצועת הרחבת הדרך, אשר במסגרתו יוצגו נקודות הגישה ל-2 המגרשים ושאר הרצועה תשמש לחניות ציבוריות ניצבות.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מועד משוער לתחילת מימוש התכנית מיידית עם אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11