

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0850594

שינוי תוואי דרך מאושרת עראם- ריינה.

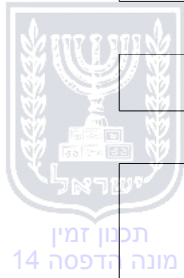
צפון

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 משנה את תוואי דרך מאושרת מס' 5 (מכוח תכנית ג/12590), כדי לאפשר חלוקה טובה יותר עבור חלקה 19, תוך שמירה על איזון בשטחים.

מעיון במצב המאושר לפי תכנית מאושרת ג/12590 רואים כי רוחב השטח המיועד למגורים התחום בין דרך מס' 5 לבין דרך מס' 1 בעייתי ולא מאפשר חלוקת השטח למגרשים בעלי גאומטריה המתאימה לתכנון בתי מגורים לכן ע"י הזזת תוואי דרך מס' 5 דרומה מוסיפים רוחב לרצועת המגורים ואז ניתן לחלק את השטח בצורה יעילה תוך שמירה על איזון השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי תוואי דרך מאושרת עראם- ריינה.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0850594

מספר התכנית

20.411 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (16) א (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

230200

קואורדינאטה Y

735375

1.5.2 תיאור מקום

בצד הדרומי של כפר 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

ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק	19, 31	18

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12590 ממשיכות לחול.	6250	4794		14/06/2011
257-0440123	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257 0440123. הוראות תכנית 257-0440123 תחולנה על תכנית זו.	10110	2609		05/01/2022
257-0425991	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0425991 ממשיכות לחול.	9486	4345		16/03/2021



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: 500	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	10/07/2023	אוסאמה אליאס	12: 01 10/07/2023		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	10/07/2023	אוסאמה אליאס	12: 01 10/07/2023		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	28/06/2021	חביב חדאד	14: 30 28/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/01/2022	סמיר סעד	11: 33 19/01/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית ריינה	ריינה			04-6563036	04-6555610	eng.gazi69@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ריינה 16940..

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	eng.gazi69@gmail.com

(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
אדריכל	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami-rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	(1)		04-6452501		u0504650282@gmail.com
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת	(2)		04-6555769	04-6552570	haddad-h@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 293 מיקוד 16102..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 גבולות יעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

. שינוי תוואי דרך מאושרת באיחוד וחלוקה ללא שינוי בסה"כ שטח כל יעוד.

. הרחבת דרך.

. איחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	114 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
שטח פרטי פתוח	202
דרך מאושרת	5, 2, 1
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	110, 109, 107, 105, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	114 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	202

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,277.7	30.71
מבנים ומוסדות ציבור	2,029.32	9.93
מגורים א' לפי ג/12590	11,239.49	54.98
מגורים ב' לפי 257-0425991	429.41	2.10
שטח פרטי פתוח	310.43	1.52
שטח ציבורי פתוח	155.27	0.76
סה"כ	20,441.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,698.82	27.88
דרך מוצעת	665.99	3.26
מבנים ומוסדות ציבור	2,060.8	10.08
מגורים ב'	11,659.21	57.04
שטח פרטי פתוח	309.93	1.52
שטח ציבורי פתוח	46.78	0.23
סה"כ	20,441.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	לתאי שטח 101-114 : יותרו בניני מגורים.
	לתא שטח 100 : 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 שכוונתי, 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.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	גן ילדים, מרפאה, מועדון וכל בניין המוגדר כבניין ציבורי עפ"י חוק.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, מתקני משחקים, העברת מערכות הנדסיים, מקלטים ותחנות טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לגינון וחנייה לשימוש פרטי.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות קוויות מדרכות, גינון וחנייה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך מוצעת

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות קוויות מדרכות, גינון וחנייה.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
5	5	5	5	3	12		(1)	50	130			10	120	500	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	3	(5) 3	(5) 3	(4) 4	(3) 12	7.5		42	168			(2) 60	108	400	100	מגורים ב'	מגורים ב'
(12) 3	3	(11) 3	(11) 3	(10) 4	(9) 12	6.3	(8) 3	42	168			(7) 60	108	400	- 101 114	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה 1 במגרש.
- (2) כולל קומת עמודים מפולשת.
- (3) ניתן להוסיף מדרגות עלייה לגג בגובה 2.5 מטר ומעקה גג בגובהה 1.3 מטר או 2.5 מטר לגג רעפים, הגובה הכולל לא יעלה על 14.5 מטר.
- (4) 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (5) ניתן לאשר מבנה נפרד שישמש חניית רכב פרטי בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ'.
- (6) או לפי תשריט. ניתן לאשר מבנה נפרד שישמש חניית רכב פרטי בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ'.
- (7) כולל קומת עמודים שתשמש כחניה לרכב.
- (8) 3 יח"ד למגרש מינימלי, 1 מס' מבנים במגרש.
- (9) 12 מ' + 2.5 מ' ליציאת גג או גג רעפים.
- (10) 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (11) או אפס ללא פתחים בקיר המשותף בהסכמת השכן והועדה המקומית.
- (12) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן: כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה ו/או תצופה באבן לקט מקומית. בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה. במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט. קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.

6.2**חשמל**

- איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אורירי 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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).

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.4

איחוד וחלוקה

- א- תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 101 יהיה אישור חלוקת משנה כחוק.
- ב- ניתן לשנות את החלוקה המוצעת בתאי שטח 102-114 במסגרת תשריט חלוקה נוסף שתאושר כחוק.

6.5

פסולת בניין

- 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 בנייה 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 הוועדה 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.

6.6

פיקוד העורף

- 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.

6.7

פיתוח תשתית

- 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 הוועדה 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 הוועדה והרשות המקומית.

6.8

שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

