

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1034032

יצירת מגרשים רגולארים - ריינה

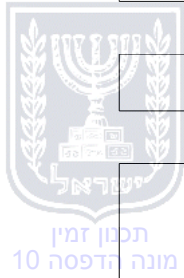
מחוז

צפון

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 הצורה הגיאומטרית של השצ"פ ושל השטח המיועד למגורים (מכוח תכניות ג/5249 ו-257-0425991), מטרת שינוי הצורה היא יצירת שטח ציבורי פתוח ושטח למגורים ללא משולשים עם זוויות חדות ושטחים אשר לא ניתנים לניצול, עם שמירת איזון בין שטחי ציבור פתוח לבין השטח המיועד למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יצירת מגרשים רגולארים- ריינה
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	257-1034032
-------------	-------------

שטח התכנית	1.977 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) (1)

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

230150

קואורדינאטה Y

735600

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בחלק הדרומי של 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק		41

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
5249 ג/	שינוי	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5249 בתחומה של תכנית זו בלבד	4088	1855		25/02/1993
257-0796862	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 257-0796862 בתחומה של תכנית זו בלבד	10436	6998		12/04/2022
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
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	25/07/2023	סמיר סעד	10: 05 25/07/2023	טבלת הקצאה חתומה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/11/2021	סמיר סעד	11: 59 04/11/2021		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ויסאם עראם (1)			ריינה			052-4617868		naseemar01@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 574, מיקוד 16940..

1.8.2 יזם

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		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami-rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(1)		04-6452501		u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גבולות יעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטח של כל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	102, 101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	201	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	102, 101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	201	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,247	63.08
שטח ציבורי פתוח	730	36.93
סה"כ	1,977	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,246.48	63.06
שטח ציבורי פתוח	730.27	36.94
סה"כ	1,976.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות. - תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. - מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'.
ב	הוראות פיתוח - המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות. - השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות ומבני טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מזערי			
3 (5)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	4 (3)	176			30 (1)	146 (1)	400	102 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1 (9)	20 (7)				20 (7)	(6)	201	שטח ציבורי פתוח	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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת קומות ואחוזי בנייה ממעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- תותר הקמת מבנה חנייה נפרד בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ' - באישור הוועדה המקומית/

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במקרה של 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים יהיה השטח העיקרי 113% ושטח שרות 63% סה"כ 176%.
- (2) לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ'.
- (3) או 3 +קומת עמודים בגובה עד 3.5 מ'.
- (4) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת חוות דעת השכן.
- (5) לפי הרוזטה בתשריט התכנית הרלוונטית החלה על השטח, או 3 מ' לדרכים שלא נקבע להם קו בניין בתשריט. קו בניין קדמי למגרשים אשר אינם גובלים ישירות בדרך סטטוטורית יהיה 3 מ'. ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.
- (6) כפי שקיים.
- (7) 20 מ"ר עבור תחנת טרנספורמציה.
- (8) 20 מ"ר.
- (9) הקמת מבנה טרנספורמציה תותר מעל חלל מרתף בגובה 1.2 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	בנייה מעל בניין אבן תותר בשימוש באבן בלבד. יותר שימוש חלקי באבן לתוספת בנייה מעל מבנה אבן, באישור הוועדה המקומית.
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן התר 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 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 אוירי 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 עבודת 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

6.2 חשמל 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)	6.2
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ובאישור רשות הניקוז האזורית. כל בינוי בתחום רצועת ההשפעה של העורק הראשי המסומן בתשריט יחוייב בקבלת חוות דעת רשות הניקוז. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	6.3
6.4 איחוד וחלוקה תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי בטבלת הזכויות.	6.4
6.5 ניהול מי נגר א. עודף הנגר מתחום התכנית בתוספת השטחים החיצוניים המתנקזים אל תחום התכנית יתנקז בניקוז תת קרקעי באמצעות קולטנים וצינורות ניקוז בתוואי דרכים מוצעות. ב. 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 פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.5
6.6 שמירה על עצים בוגרים בשטחים ציבוריים הבוגרים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח נוף לשימור הצמחייה", לפי הנחיות מהנדס המועצה. בהגשת בקשה להיתר בניה הכרוכה ברשיונות כריתת/העתקת עצים בוגרים- ביצוע עבודות כריתת/העתקת של עצים בוגרים יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתת/העתקת כדין.	6.6
6.7 פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר	6.7

6.7

פסולת בניין

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.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9

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 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 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.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. תנאי למתן היתר בנייה בשטח שקיים בו קו מים של חברת מקורות, הינו תיאום עם חברת מקורות.

6.11

הנחיות מיוחדות

בעת הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה על פי התכנית המאושרת 257-0425991, יילקח המצב הנכנס מחלקה 41 על פי המצב המאושר טרם הפקדת תכנית 257-04225991.

תכנית זו אינה משנה את יעודי הקרקע בתכנית 257-1034032 לאחר שתכנית זו תאושר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.