

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1148196

תוספת זכויות בניה מבנה רב תכליתי - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית 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

תוספת זכויות בניה והסדרת קווי בניין לצורך השלמת מבנה רב תכליתי של המועצה המקומית ריינה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ב- 20% עפ"י חוק התכנון ובניה ושינוי קווי בניין, תכסית, מס' קומות הוראות בינוי ותוספת שטחי שרות מתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה מבנה רב תכליתי - ריינה

מספר התכנית 257-1148196

1.2 שטח התכנית 2.011 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	230234
קואורדינאטה Y	736073

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית למבנה המועצה הקיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל-קנאה	ריינה

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17523	מוסדר	חלק		14

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14545 ג/	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/12/2005		1070	5475	תכנית מחליפה את תכנית ג/ 14545 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 14545



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 47 10/05/2023	אחמד זועבי	10/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	Jameel.b@r eine.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ריינה 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	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118	04-8864118	zoube@beze qint.net
	מודד	סמעאן סרוגי	964		נצרת	(1)		04-6084020	04-6568282	sr- y@netvision. net.il

(1) כתובת: ת.ד 4078.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 זכויות בניה לשטח מבנה רב תכליתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 20% זכויות בניה

תוספת שטחי שרות תת קרקעי

שינוי קווי בניין

תוספת קומות ושינוי גובה

שינוי בהוראות בינוי

שינוי תכסית



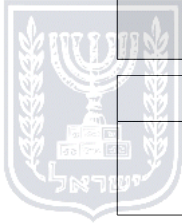
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני ציבור משולב עם שצ"פ	2,011.3	100
סה"כ	2,011.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,011.3	100
סה"כ	2,011.3	100



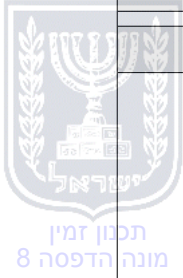
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שימושים</p> <p>יותר באזור זה הקמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מוסדות חינוך ותרבות -מרפאות - תחנה לאם ולילד - גני ילדים ותחנה לעזרה ראשונה - תחנת מכבי אש וספריה ציבורית 	4.1.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>בשטח זה יתוכנן שצ"פ בשטח לא יקטן מ- 300 מ"ר לשירות הציבור.</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>תותר הקמת קירות תומכים בגובה עד 5 מ' ללא דירוג.</p>	4.1.2
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי בהליך היתר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 4	(6) 4	(6) 3	(6) 3	(5) 1	(4) 4	25	(3) 65	270	270	(2) 100	(1)	30	(1) 140	2000	1	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

בקומת החניה תותר בניה בקו אפס מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(2) קומת שירות שתשמש לחניה תת קרקעית וחלקי שירות אחרים.

(3) תותר תכנית של 100% בקומת החניה.

(4) לא כולל עליית גג.

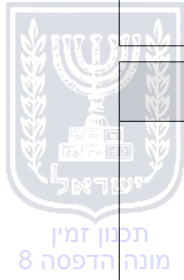
(5) לצורך חניה תת קרקעית ושטחי שירות.

(6) או 0 לפי תשריט: קו בנין תחתית/תת קרקעי 0 לפי קו מקווקו בצבע תכלת עבור קומה מתחת לכניסה הקובעת בלבד. קו בנין, עבור המבנה קו מקווקו בצבע אדום בשאר הקומות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש בקני"מ 1:100 בה יפורטו גבהי המגרש הקיימים ומפלסי הבניה המתוכננים, יסומנו מקומות החניה, פרטי הגדרות והקירות, מיקום מיכלי אשפה, פילר חשמל וארון תקשורת, מונה מים ובלוני גז וכמובן שטחי גינון.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 49674/0 "רינה, אל- (מערב)" י"פ : מונה הדפסה 8 תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>7041 עמ"מ 5738 מיום : 18/05/2015 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור יועץ תנועה לתכנון המפורט לחניה</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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 לכלל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	

<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת היתר, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</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>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תכנון וביצוע התשתיות כולל ביוב, ניקוז, מים, חשמל, דרכים, גינון וכו'. 2. על הרשות המקומית תכנון וביצוע תשתיות ופיתוח בתחום התכנית כנדרש על חשבונה. 3. אישור תכנית ביני לתחום התכנית שתכלול בין היתר פתרון חניה לכל שטח התכנית.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189,190 בפרק ח' לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8