



משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה מע"ד 1965  
 אישור תכנית מס' 12590  
 הועד המוניציפלי לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.11.06 לאשר את התוכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הו"ע המחוזית

1

**מחוז הצפון  
 נפת יורעאל**

**מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים ועיריית נצרת עלית  
 תכנית מס' ג/12590 - שכונה דרום מזרחית -רינה  
 המהווה רצף לתכנית ג/8080 ו- ג/7919 המאושרות  
 ק.מ. 1250 : 1**

-1 **שם וחלות** : תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/12590 המהווה רצף לתכנית ג/8080 ו- ג/7919 המאושרות ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשרים המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

-2 **תחום שיפוט מוניציפלי** : מועצה מקומית רינה, ועיריית נצרת עלית

-3 **מקום התכנית** : דרום מזרח כפר רינה .

-4 **גושים וחלקות** :

גוש 17527 חלקות 18,19,31,32 בשלמות וחלקים מחלקות 30, 17, 33  
 גוש 17528 חלקים מחלקות 4, 12, 57 .

-5 **שטח התכנית** : 85.594 דונם

-6 **מס' יח"ד** : ס"ה יח' דיור קיבולת התכנית 385 יח"ד

-7 **יוזם התכנית** :

2068824 - חיפה מל. 8642773	ודאר חמיס ת.ז.
2044112 - נצרת מל. 6574550	בדיע מנוס ת.ז.
05249887 - נצרת מל. 073-2220000	סובחי מנוס ת.ז.
2050202 - נצרת מל. 6572527	סמיר אבו נסאר ת.ז.
2050068 - נצרת מל. 6570551	מונא עספור ת.ז.
2081090 - נצרת פלפון. 050-254826	נביל קנואר ת.ז.

-8 **בעלי הקרקע** : פרטיים .

-9 **עורך התכנית** : אדר' נסים נחלה

נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - ת.ד. 50311 - נצרת  
 מל. 6555792 - 04 פקס. 6460683 - 04

-10 **יועץ כבישים** : אינג' חביב חדד

חדד מהנדסים - נצרת  
 מל. 6555769 - 04 פקס. 6552570 - 04

-11 **מודד מוסמך** : אינג' מרואן זיבק - נצרת

מל. 6579022 - 04 פקס. 6466830 - 04

-12 **תאריך עדכון התכנית** : 30.12.2009

12590  
 הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 מיום 17.11.06

- 13- מסמכי התכנית : א- תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב .  
 ב- תשריט בק"מ 1:1250 – מסמך מחייב  
 ג- נספח תנועה ודרכים - מחייב

14- יחס לתכניות אחרות :

- תכנית זו מהווה רצף לתכנית ג/8080 ו-ג/7919 המאושרות .
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה .

15- מטרת התכניות :

- תכנון שכונה דרום מזרחית לפי העקרונות הבאים :
- א- שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח הכולל הייעודים הבאים :  
 מגורים א', מגורים + מסחר , שטח לבניין ציבורי , שטח ציבורי פתוח ,  
 שטח פרטי פתוח ודרכים .
  - ב- קביעת זכויות בניה בשטח התכנית .
  - ג- תכנון מערכת כבישים בשכונה שמהווה רצף לתכניות גובלות לתכנית .

16- רשימת התכליות :

- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים  
 בתחום התכנית, לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו  
 ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

באזור מגורים א' : יותרו בניני מגורים

בשטח לבנין ציבורי : גן ילדים, מרפאה, מועדון וכל בנין המוגדר כבנין  
 ציבורי עפ"י חוק .

בשטח ציבורי פתוח : גינון, מתקני משחקים, העברת מערכות הנדסיים ,  
 מקלטים ותחנות טרנספורמציה

דרך / ודרך גישה: ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון  
 וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך להולכי רגל : ישמש למעבר הולכי רגל ולרכב חירום, אסורה כל בניה  
 בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

באזור מגורים + מסחר : קומה מסחרית מעליה 4 קומות מגורים ומתחתיה  
 קומת חניה תת-קרקעית .

- שטח זה יהיה ניתן לחלוקה למגרשים לפי תכנית  
 חלוקה באישור הועדה המקומית כפוף למבלת  
 זכויות והגבלות .

- ניתן יהיה לבנות על כל מגרש בנפרד .

- בשטח זה לא תותר גישה לכל מגרש מדרך

מס' 1 מלבד כניסה אחת שדרכה תתוכנן הגישה  
 ליתר המגרשים באזור זה .

שם פרטי פתוח : ישמש לגינון וחניה לשימוש פרטי .

17- באור סימני התשרים :

הפירוש	הסימון
אזור מגורים א'	צבע כחום
שטח לבניין ציבורי	צבע חום מוחכם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מוחכם ירוק כהה
דרך מוצעת	צבע אדום
דרך להולכי רגל	ירוק וירוק כהה לסירוגין
דרך גישה	ירוק ואדום לסירוגין
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשרים
אזור מגורים + מסחר	פסים אלכסוניים באפור על רקע כחום
דרך קיימת / מאושרת	צבע חום בהיר
גבול תכנית	קו עבה בכחול
גבול תכנית מאושרת	קו עבה מקומע בכחול
תחום שיפוט מוניציפאלי	קו עבה מקומע בירוק
גבול חלקה רשומה	קו דק בירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול גוש	קו דק משונן בירוק
גבול מגרש	קו דק בשחור
מספר מגרש	ספרה בצבע שחור בתוך אליפסה בשחור
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול



טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות לדונם	מס' מבנים במגרש	מס' יח"ד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי										גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים	מתחם למגורים B	מגל הכניסה A	קדמי	אחורי *	צדדי			
6.3	1	3	12 מ' +	3 קומות + קומת עמודים	168%	42%	60%	108%	-	168%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ' או 0 ללא מתחים בקיר	3 מ' או 0 ללא מתחים בקיר	מגורים א'	
16	1	16	18 מ' + 2.5 מ' לפי מעלית ויציאה לגג	5 קומות + קומת תת-קרקעית **	252%	42%	72%	180%	42%	210%	5 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	מגורים + מסחר	
			3 מ'	1 קומה	25 מ"ר	25 מ"ר	—	25 מ"ר	—	25 מ"ר	5 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	ציבורי מרחב	
	1		12 מ'	3 קומות	130%	50%	10%	120%	—	130%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	בניני ציבור	

\* במגרשים שמספרם 26 עד 31 קי הבניין האחורי יהיה 5 מ' במקום 3 מ' .

במגרשים שמספרם 32 עד 36 קי הבניין האחורי יהיה 4 מ' במקום 3 מ' .

בחלק של חלקה 32 הנמצאים מדרום לדרך מס' 1 קי בנין אחורי יהיה 5 מטר .

\*\* המסחר יותר רק בקומת הקרקע בתכנית שטח כולל עד 42% (כולל מבני שירות למסחר)

- מבלת שטחים :- מצב קיים

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
דרך קיימת	2.666	3.12%
אזור חקלאי	82.928	96.88%
סה"כ שטח התכנית	85.594	100%

- מצב מוצע :

יעוד	שטח בדונם	מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים א'	52.504	61.34%
שטח לבניין ציבורי	2.013	2.35%
שטח ציבורי פתוח	8.735	10.21%
דרך קיימת	2.666	3.11%
דרך מוצעת	15.469	18.07%
שטח פרטי פתוח	0.306	0.36%
מגורים א + מסחר	3.395	3.97%
דרך להולכי רגל	0.506	0.59%
סה"כ שטח התכנית	85.594	100%

מס' חלקה	אחוז הפרעה מהחלקה לצורכי ציבור
17	32.00%
18	32.33%
19	32.25%
31	32.52%
32	32.54%

- מבלת שטחי בניה מותרים :

היעוד	ס"ה יח"ד	ס"ה שטח בניה עיקרי במ"ר	ס"ה שטחי שירות במ"ר
מגורים א'	331	—	—
מגורים (+מסחר)	54	—	—
ס"ה מגורים	385	—	—
מסחר	—	1217	203
שטח לבנין ציבורי	—	2416	201

**18- חלוקה :**

חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו במלים .  
יצירת החלוקת החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית .

תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשרים חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב .  
החלוקה המופיעה על רקע התשרים הינה חלוקה מנחה, וניתן לשנותה באמצעות תשרים או תכנית חלוקה באישור ועדה מקומית לתו"ב .

**19- הפקעות ורישום :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 189, 188, וזירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב .

**20- כבוי אש :**

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

**21- חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה ) .  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

**22- סעיף עתיקות :**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

**23- אשפה :**

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

**24- מים :**

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

**25- ניקוז :**

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית .

**26- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל :**

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים
1.5 מ'	וכבלים אוויריים .
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו .
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
11.0 מ'	(עם שדות עד 300 מטר)
	בקו מתח על 400 ק"ו
25.0 מ'	(עם שדות עד 500 מטר)

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן .

3.0 מ'	מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ'	מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ'	מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

ג- המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

**27- ביוב :**

א- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר מתן פתרון בפועל לסילוק שפכי השכונה בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו החל מ-1.1.2012 אלא לאחר השלמת שידרגו של המתקן לטיפול בשפכים ממ"ש רנ"י (ה"סוללים") ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד לממ"ש הנ"ל.

**28- הוראות הנ"א :**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנגנות האזרחית .

**29- היטל השבחה :**

היטל השבחה יוסל ויגבה כחוק .

**30- עיצוב ארכיטקטוני למבנים :**

תנאי לקבלת היתר בניה ביצוע הנחיות לעיצוב הארכיטקטוני באישור הועדה המקומית .



**31- ביצוע תשתיות :**

תנאי למתן היתר בניה ביצוע תשתיות מים חשמל וביוב בפועל.

**32- סלילת דרכים :**

תנאי למתן היתר בניה בשכונה הינו סלילה בפועל של דרך מס' 55 בכל רוחבה ולכל אורכה .

**33- סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהגרס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

**34- תנאים למן היתרי בניה :**

א- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר מתן פתרון בפועל לסילוק שפכי השכונה בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו החל מ-1.1.2012 אלא לאחר השלמת שידורו של המחלק לטיפול בשפכים מס"ע רנ"י (ה"סוללים") ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד למס"ש הנ"ל.

**חתימות :**

המל"ז - אדריכלים ומתכננים  
 ערifa בע"מ  
 NAKHLEH ARCHITECTS  
 & TOWN PLANNERS LTD.  
 משרד תחלה - אדריכלים  
 מס' רישום 110724

---

מדד ח. מהנדסים בע"מ  
 אנג' יואב חביב  
 יועץ תנועה

סג"מ אהרן אלמין

תאריך : 24.11.2010

