



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19924

שם תוכנית: הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור

מבוא העמקים
22-05-2013
נתקבל
עליזה זייס

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19924
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.6.13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפיל אדר
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 19924
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הוכנה לבקשת המועצה המקומית ריינה, המתכוונת להקים גני ילדים במגרש הכלול בתכנית, וחסרה שטחים למבני ציבור לצורך כך.
כמו כן- החלוקה שאושרה ע"י הוועדה המקומית בחלקה 28 אינה תואמת במדוייק לתכנית מס' ג/5249 החלה על החלקה. תכנית זו מסדירה את גבולות יעודי הקרקע על פי החלוקה המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19924/ג	מספר התוכנית		
989 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30.04.13	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 230,050
קואורדינטה Y 736,950

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח ריינה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ריינה

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

יישוב ריינה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	• מוסדר	• חלק מהגוש		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5249	• שינוי		4088	25.02.93

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך המסמך	07.04.11	--	13	--	מחייב	הוראות התוכנית
		מועתו כללאני	11.04.11	1	--	--	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית	תאגיד	ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף חביב	אדר'

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6466977		04-6563036	ריינה 16940	תאגיד	מועצה מקומית ריינה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ריינה		מועצה מקומית ריינה				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6468243		04-6468243	ת.ד. 304 יפיע נצרת		ועדה מקומית מבוא העמקים	1076 36693		מועתז כלאני	מהנדס אדר'	• עורך ראשי
Mouataz@netvision.net.il	04-6468243		04-6468243	ת.ד. 304 יפיע נצרת		העמקים	1076		מועתז כלאני	מהנדס	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מתחם למבנים ומוסדות ציבור תוך התאמת גבולות היעודים לתשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים ב' ולשטח למבנים ומוסדות ציבור
שינוי יעוד ממגורים א' לשטח למבנים ומוסדות ציבור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.989
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	89		--	89	מ"ר	מגורים
	--		--	--	מס' יח"ד	
	630		+630	---	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		200	מגורים ב
	אתר עתיקות-תאי שטח 100,200	100	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
9	89	9	89
91	900	91	900
100	989	100	989

↓

אחוזים	יעוד	מגורים א'	ש.צ.פ.	סה"כ
9	מגורים ב'			
91	מבנים ומוסדות ציבור			
100	סה"כ			

* לפי תשריט חלוקה מאושר מתאריך 14.09.93

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב	4.1
שימושים	4.1.1
על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/5249	.א
הוראות	4.1.2
על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/5249	.א

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
גני ילדים, פעוטונים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מועדון נוער	.א
הוראות	4.2.2
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה שתפרט את המבנים והשימושים בהם, פיתוח השטח וגידורו, מקומות החניה, פינות משחקים, חומרי גמר וכל דבר אחר לפי דרישת הוועדה המקומית. השטח יתוכנן כיחידה אחת.</p> <p>החלק התחתון של המבנה יצופה באבן או חומר קשיח אחר בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>גדר בנוייה בגבול המגרש עם הדרך תצופה באבן.</p>	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי	מתחת לבנייה לקובעות	מספר קומות מעל לבנייה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (משטח תא השטח) (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
										סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה לקובעות					
בהתאם למגורים או בתכנית מאושרת מסי ג/5249																
4	4	5	--	2	8	40	--	--	80	---	---	70	10	900	100	מגורים ב' / מבנים ומוסדות ציבור

* גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הראשית לבניין

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בנייה וקומות ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ אחוזי בנייה וקומות.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 מים

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

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

6.4 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 39746/0 "רינה, אל- (מזרח)" י"פ 5911 עמ' 2145 מיום 02.02.09 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.5 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם

		המרחקים בין העמודים (עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו-0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך. 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 לפני העניין. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 הוראות פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 תנאים למתן היתר בניה

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון שטחי ס ציבוריים (דרכים ש.צ.פ. ש.ב.צ.). הגדר תצופה אבן לכוון השטח הציבורי.
 ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
 ד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה שתפרט את המבנים והשימושים בהם, פיתוח השטח וגידורו, מקומות החניה, פינות משחקים, חומרי גמר וכל דבר אחר לפי דרישת הוועדה המקומית. השטח יתוכנן כיחידה אחת.

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי לקבלת היתרי בניה למבני ציבור הינו הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.12 חלוקה

התכנית מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית מס' 28/17519/ח/6

6.13 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.

6.14 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט, בסימון של "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:
א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הינו קבלת רישיון מאת פקיד היערות.

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

תאריך: 27/5/13	חתימה: מר. יוסף חביב	שם: יוסף חביב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	3669	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית "מבוא העמקים"	
תאריך: 27/05/2013	חתימה: מר. יוסף חביב	שם: מועצת כילאני	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	112978	ת.ד. 304 יפיע 16955	
תאריך: 04/06/2013	חתימה: מר. יוסף חביב	שם: מועצה מקומית ריינה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	1076	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ריינה	
תאריך: 04/06/2013	חתימה: מר. יוסף חביב	שם: מועצה מקומית ריינה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	1076	תאגיד: פרטיים. מועצה מקומית ריינה	