

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0408013**

**הסדרת גבול בין יעודי קרקע - 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

התכנית מסדירה גבולות בין שטח למבנה ציבור ומגורים בהתאם להיתרים אשר ניתנו במגרשים הכלולים בתכנית



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת גבול בין יעודי קרקע - ריינה

257-0408013

מספר התכנית

2.271 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

228570 קואורדינאטה X

735922 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המערבי של ריינה בגבול בין חלקות 17 ו-18 בגוש 17511

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ריינה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		17-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/02/2006	1601	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12808 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12808
14/07/1994	4220	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5507 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5507



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תריזה עזאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תריזה עזאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/05/2017	תריזה עזאם	16/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא עמקים	נצרת עילית	ציפורן (1)	5 א	04-6468585	04-6551346	yousef@ma vo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הציפורן 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא עמקים	נצרת עילית	ציפורן (1)	5 א	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

(1) כתובת: הציפורן 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)	1 א	04-6563036	04-6563036	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המועצה המקומית, שטח התוכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ריינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תריזה עזאם	0000		חיפה	(1)	16 א			teresa.azam @yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בשארה חימיס	1071		נצרת	(2)				kb1071@ga il.com

(1) כתובת : חיפה.

(2) כתובת : ת.ד. 6517.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 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

הסדרת גבולות ייעודי קרקע בהתאם להיתרים שהוצאו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לייעוד מגורים ב'.
2. שינוי ייעוד משטח מגורים א' לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. הסדרת קווי בניין בהתאם לסעיף מבנים קיימים ולתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.271			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,177	-184.77	992.23	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2	8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	908.28	+199.58	1,107.86	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מבנים ומוסדות ציבור	102
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

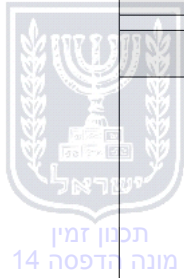
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	253	11.14
מבנים ומוסדות ציבור	1,177	51.83
מגורים א'	841	37.03
<b>סה"כ</b>	<b>2,271</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	252.75	11.13
מבנים ומוסדות ציבור	992.23	43.70
מגורים ב'	1,025.8	45.17
<b>סה"כ</b>	<b>2,270.78</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז- מספרות ומכוני יופי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א-השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:</p> <p>א. מקום לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכד.</p> <p>ב. מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>ג. מגרשי משחקים.</p> <p>ד. קולנוע.</p> <p>ה. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.</p> <p>ו. משרדים וכד.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות, גינון וחנייה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				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								
3 (4)	3	3 (4)	3	2	7					102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	4 (9)	12	8 (8)	42 (7)			101	מגורים ב'	מגורים ב'
										400 (1)	100 (2)	400 (1)
										54 (6)	108 (5)	400 (1)

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יהיו לפי סעיף מבנים קיימים, ובהתאם למפורט בטבלה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בנייה ממעל קומת הכניסה הקובעת אל מתחת לקומת הכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: או כפי שקיים.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(4) או על פי סעיף מבנים קיימים.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 36% בקומה.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט + 36% לקומות עמודים + 12% בקומות המגורים + 12 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית ג/

5507 והחלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 13 לתקנות התכנון והבנייה ב- 15.07.97.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(8) הערך מתיחס ל מקסימום.

(9) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: 3 קומות + קומת עמודים עד 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף.

(10) או על פי סעיף מבנים קיימים- מלבד המבנים הארעיים והגגונים הקיימים, אשר לגביהם סעיף מבנים קיימים יאושר לקומת הקרקע בלבד..

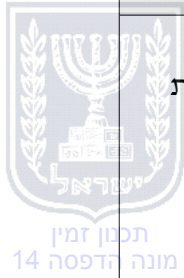


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**



6.1	חשמל
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו / מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :                  בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'                  בשטח פתוח --- / 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :                  בשטח בנוי 9.50 מ' / 13.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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 העניין.</p>	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>	
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה כחוק.</p>		
<p><b>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>	
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>		
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></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><b>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>	
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט, והשייכת למגרש נשוא הבקשה להיתר</p>		
<p><b>6.7 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>	
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:  א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.  ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.  ג. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>		
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>		
<p><b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>	
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.</p>		
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>		
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p><b>התנייה</b></p> <p>לי"ר</p>	<p><b>תאור שלב</b></p> <p>לי"ר</p>	<p><b>מספר שלב</b></p> <p>0</p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p>מיעד משוער לתחילת מימוש תכנית זו - מיידית עם אישורה.</p>		