

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0452581

חלוקה ללא הסכמה, חלקה 4 - ריינה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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

יום התכנית מר תופיק מנסור רכש ממשפחת ח'ורי חלקים מחלקה 4 משנת 2011, ולמרות כל הנסיונות לחלוקת החלקה בהסכמת השותפים לא הצליח להגיע איתם לפשרה כל שהיא. הדבר מנע ממנו לנצל את החלקים שהוא רכש למטרת פתרון מצוקת המגורים לו ולבני משפחתו לאור עובדה זו. מוגשת תכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית חלוקה ללא הסכמה, חלקה 4 - ריינה

**מספר התכנית** 257-0452581

**1.2 שטח התכנית** 3.157 דונם

**1.4 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) סעיף קטן 1

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

229500 קואורדינאטה X

735775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב 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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17525	מוסדר	חלק	4	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2005	2933	5403	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13827 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13827



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת מקדמים	10: 32 10/01/2018	סאלח אבו ריא	17/01/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 37 07/04/2019	סאלח אבו ריא	17/01/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 38 07/04/2019	סאלח אבו ריא	17/01/2019	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 56 15/07/2019	כמאל נואטחה	15/07/2019		1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		14: 57 15/07/2019	פחירי חביבאללה	15/07/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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	תאופיק מנסור			ריינה	חי בלאל ) (1		054-3329246		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1531.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תאופיק מנסור			ריינה	חי בלאל ) (1		054-3329246		

(1) כתובת: ת.ד 1531.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		תאופיק מנסור			ריינה	חי בלאל ) (1		054-3329246		

(1) כתובת: ת.ד 1531.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	שמאי	סאלח אבו ריא	1828	אבו ראיה סאלח - שמאי מקרקעין	סחינין	(1)		050-7273519	04-6743937	s_aboria@net vision.net.il
	מודד	כמאל נואטחה	576	נואטחה כמאל בע"מ	ריינה	(2)		050-5252093	04-6453206	kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד 13226.

(2) כתובת: ת.ד 439.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

חלוקה ללא הסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה

שינוי הוראות בנייה

תנאים להקמת שני מבנים במגרש אחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101, 102A, 102B, 102C, 102D
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	102A, 102B, 102C, 102D

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	3.48
מגורים א	2,547	80.68
שטח למבנה ציבור	500	15.84
סה"כ	3,157	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111.24	3.54
מבנים ומוסדות ציבור	502.39	15.98
מגורים ב'	2,530.81	80.49
סה"כ	3,144.45	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה מותר להקים :</p> <p>א.1 בתי מגורים</p> <p>ב.1 גני ילדים ופעוטונים</p> <p>ב.2 משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים</p> <p>ב.3 חנויות מזון וקיוסקים</p> <p>ב.4 מספרות ומכוני יופי</p> <p>בתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי ויהיו אך ורק בקומת קרקע</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן להקים שני בניינים נפרדים על אותו מגרש בתנאי ששטח המגרש לא פחות מ- 600 מ"ר והמרחק ביניהם אינו פחות מ- 6 מטרים .</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה המיועד לבנייני ציבור ביזמות המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר , יותרו השימושים כמו , מקומות לפלחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות , מגרשי משחקים , מרפאות , תחנות בריאות המשפחה , גני ילדים , תחנות לעזרה ראשונה ומוסדות ציבור .</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>
	ישמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , תשתיות , גינון וחניה .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך , פרט למתקני דרך</p>



## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	15			500	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				
3	3	3	3	4				40%	160%	מגורים ב'	מגורים ב'				
3	3	3	3	4	(2) 14.5	7	42	168		(1) 60	108%	400	101	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	5	3	4	(2) 14.5	7	42	168		(1) 60	108%	350	102A	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	2	2	4	(2) 14.5	7	42	168		(1) 60	108%	250	102B	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	4	(2) 14.5	7	42	168		(1) 60	108%	400	102C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	4	(2) 14.5	7	42	168		(1) 60	108%	350	102D	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

תותר העברת אחוזי הבנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 42% בקומת קרקע, ו 18% בשאר הקומות.

(2) הכולל יציאה לגג מהכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל.</p>	
<p><b>6.2 עתיקות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5, ותוך הקצאת זיקת הנאה למעבר ברוחב מינימאלי של 5 מ'. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופרשו לרשות המקומית בהתאם לקבוע בטבלאות האיזון.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>6.6 ביוב</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>ניקוז</b>	<b>6.7</b>
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
<b>תקשורת</b>	<b>6.8</b>
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.9</b>
תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור , הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה .	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.10</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.11</b>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p> <p>מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21