

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0546465**

**הרחבת שטח למבנה ציבור ושינוי בהוראות בניה**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>מבוא העמקים</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הרחבת שטח למבנה ציבור במרכז השטח הבנוי של ריינה. על מנת לאפשר בניית מוסד ציבורי שכונתי.



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

הרחבת שטח למבנה ציבור ושינוי בהוראות בניה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	257-0546465	
	1.050 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג 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	
	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	229631
קואורדינאטה Y	736497

### 1.5.2 תיאור מקום

באמצע הישוב הישן-השכונה התחתונה- בריינה צמוד למסגד הישן

### 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 שכונה ישנה-תחתונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
990542	לא מוסדר	חלק		1

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/02/1993	1855	4088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5249



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/06/2018	מוחמד בסול	07/06/2018	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		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

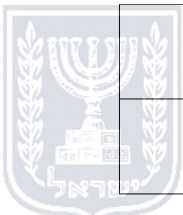
(1) כתובת: ריינה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית ריינה	ריינה	(1)		04-6577734	04-6555610	

(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	מוחמד בסול		משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	איהאב רינאוי	823		ריינה	(1)		04-6465787	04-6562958	engehab@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד 94.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת שטח למבנה ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שטח למבנה ציבור  
שינוי בהוראות וזכויות הבניה  
קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.  
שינוי בקווי בניה

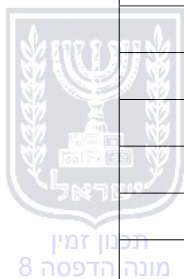


## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	55
מבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	50
להריסה	דרך מוצעת	55
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	50
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	55
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	188	17.91

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
82.10	862	מגורים ב
<b>100</b>	<b>1,050</b>	<b>סה"כ</b>

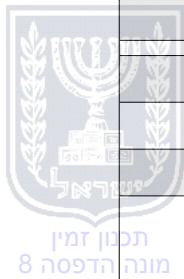
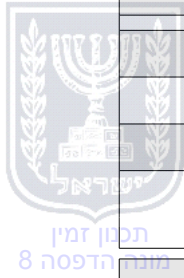
### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.90	188.04	דרך מאושרת
2.67	28.08	דרך מוצעת
79.42	834.17	מבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>1,050.29</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו למוסדות דת ותרבות שכונתיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	-תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	-תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	19 (2)	80 (1)	330%	150%	30%	150%	834	200	מבנים 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% לקומת חניון, ו 65% לשאר הקומות.
- (2) ו 2.5 מ' לעליית גג.
- (3) בהתאם למסומן בקו אדום מקוקו בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי - 20.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>העמודים עד 300 מ' )</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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 .</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>	



<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
<p>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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



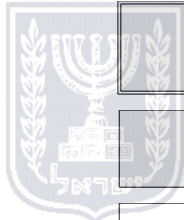
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה למבני ציבור הינו הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.</p>	

<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ומסירת תיאום זה לוועדה המקומית.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>א- תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, ומתן פתרונות חנייה בהתאם לתקנות החנייה.</p> <p>ב- היתר הבנייה יכלול 2 קומות חנייה תת קרקעיות .</p> <p>ג- בחישוב החניות יש להתחשב בפתרונות החנייה הנדרשים למסגד הסמוך, אשר כיום המפללים בו עושים שימוש לחנייה בחלק מהמגרש נשוא התוכנית.</p>	

<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא ייוחכרו וכפוף לכל דין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8