

## הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0779009

תוספת קירוי לשצ"פ בגוש 17528 חלקה 4 בכפר ריינה

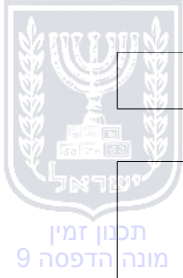
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בנייה עבור קירוי למגרש ספורט מאושר וקיים ביעוד שצ"פ, כמו כן תוספת שימוש חנייה בשטח המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קירוי לשצ"פ בגוש 17528 חלקה 4 בכפר ריינה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0779009

מספר התכנית

4.015 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |             |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | מבוא העמקים |
| קואורדינאטה X    | 230375      |
| קואורדינאטה Y    | 735400      |

### 1.5.2 תיאור מקום

במרכז הישוב

### 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 ריינה מרכז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17527    | מוסדר   | חלק           |                     | 32                |
| 17528    | מוסדר   | חלק           |                     | 4, 57             |

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 8080           | החלפה   |           | 4814               | 763                     | 31/10/1999 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | רנין קאסם  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | רנין קאסם  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 03/12/2019  | רנין קאסם  | 12: 03 15/06/2020 | מצב מאושר      | לא                  |

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 |            | מבוא העמקים | נוף הגליל | ציפורן (1) | 5   | 04-6453889 | 04-6551346 | yousef@ma<br>vo.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 800.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                  |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|------------------------|
|             | עורך ראשי | רנין קאסם   | 12270704   |          | נצרת  | (1)  |     | 050-6204356 |     | ranen130@g<br>mail.com |
|             | מודד      | כמאל נואטחה | 576        |          | ריינה | (2)  |     |             |     | kamal@nawa<br>tha.com  |

(1) כתובת: רח' 4076 /4.

(2) כתובת: ריינה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 זכויות והוראות בנייה לצורך קירוי מגרש שצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת זכויות והוראות בנייה בשטח שצ"פ.

- קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח  |
|-----------------|----------|
| שטח ציבורי פתוח | 101      |
| דרך מאושרת      | 202, 201 |
| דרך משולבת      | 301      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

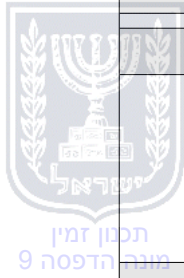
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך גישה   | 200   | 4.98   |
| דרך מאושרת | 978   | 24.36  |
| שצ"פ       | 2,837 | 70.66  |
| סה"כ       | 4,015 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 1,095.93  | 27.29        |
| דרך משולבת      | 82.35     | 2.05         |
| שטח ציבורי פתוח | 2,837.6   | 70.66        |
| סה"כ            | 4,015.87  | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                            |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                    |
|              | א. נטיעות.<br>ב. מתקני משחקים לילדים.<br>ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.<br>ד. מתקני תשתיות וחניות. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                     |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                 |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                    |
|              | ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.                                              |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                     |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך משולבת</b>                                                                                 |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                    |
|              | ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.                                              |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                     |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד               | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |     | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | תכסית<br>(% מתא שטח) | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות | קו בנין<br>(מטר)  |            |             |       |
|--------------------|---------|--------------------|--------------------------|-----|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------|-------|
|                    |         |                    | מעל הכניסה הקובעת        |     |                             |                      |                                             |            | גודל מגרש<br>כללי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |
|                    |         | עיקרי              | שרות                     |     |                             |                      |                                             |            |                   |            |             |       |
| שטח ציבורי<br>פתוח | 101     | 2734               | 80                       | (1) | 80                          | 80                   | 8                                           | 1          | (1) 0             | (1) 0      | (1) 0       | (1) 0 |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור קירוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו

|                                                        |                      |         |          |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------|
| א. קו חשמל מתח נמוך -                                  | תיל חשוף             | 3.00 מ' | --       |
| ב. קו חשמל מתח נמוך -                                  | תיל מבודד            | 2.00 מ' | --       |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה       |                      | 5.00 מ' | --       |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) |                      | 2.00 מ' | --       |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו                     |                      | --      | 20.00 מ' |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                        |                      | --      | 35.00 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                  |                      | 0.50 מ' | --       |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                  |                      | 3.00 מ' | --       |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון                                 | בתיאום עם חברת החשמל | --      | --       |
| י. ארון רשת                                            |                      | 1.00 מ' | --       |
| יא. שנאי על עמוד                                       |                      | 3.00 מ' | --       |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3.00 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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.3****ניהול מי נגר**

א - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם :-</p> <p>בשטחים ציבוריים העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי " תכנית פיתוח נוף לשימור הצמחיה ", לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת הגינון של העירייה, כל בקשה להיתר בניה תפרט התייחסות המבקש לשמירה על עצים קיימים לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p> <p>לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> |                   |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| <p><b>פסולת בניין</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>                                                                                                                                                                                             |                   |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.7</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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |



| 6.8 | פיתוח תשתית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p> |

| 6.9 | שרותי כבאות                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה. |

| 6.10 | תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. |



| 6.11 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</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> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>בזק :</p> <p>כל מבקש היתר בניה מחוייב בתיאום עם חברת בזק.</p> |



| 6.12 | היטל השבחה                                                           |
|------|----------------------------------------------------------------------|
|      | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה

