

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0389981

שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

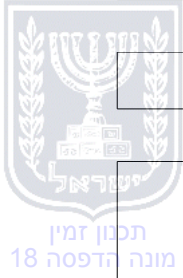
צפון

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

מטרת התכנית העיקרית היא איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקה 39 גוש 17511 מגרשים 100, 101 התכנית באה להציע הוספת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניין והעלאת מס' קומות מאושר בנוסף הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

**מספר התכנית** 257-0389981

**1.2 שטח התכנית** 1.227 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

228625 קואורדינאטה X

736100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון כפר ריינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		39

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 20 20/11/2018	אשקר נביה	20/11/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		09: 32 20/11/2018	חמדאן אמארה	12/03/2018		1: 100	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 48 10/06/2019	חמדאן אמארה	10/06/2019	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	האני נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	האני נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
בעלים		האני נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
בעלים		זאהי נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
בעלים		סלימאן נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
בעלים		רוני נסרה			ריינה	כוכב אלשמאלי		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)		04-6898103	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(2)		04-6898108	04-6898116	tapozim.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	1	נצרת עילית	(3)				mgassan@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	אכסאל	(4)		04-6560669	04-6560669	tapozim.arc@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד: 1765305 רח' עצמון 16.

(2) כתובת: מיקוד: 1765305 רח' עצמון 16.

(3) כתובת: מיקוד: 1765305 רח' עצמון 16.

(4) כתובת: מיקוד: 16920 ת.ד: 613.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

שינוי בהוראות זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמה
- הגדלת אחוזי בניה
- הגדלת תכסית קרקע
- הגדלת מס' קומות מאושר
- העלאת גובה מבנה
- שינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	שביל	300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

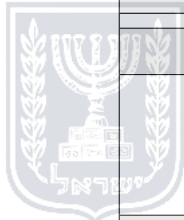
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	112.53	9.17
דרך מאושרת	224.2	18.26
מגורים א'	891	72.57
<b>סה"כ</b>	<b>1,227.73</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	224.21	18.28
מגורים ב'	441.2	35.97
מגורים ג'	448.76	36.58
שביל	112.54	9.17
<b>סה"כ</b>	<b>1,226.71</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתי מגורים ב. חניות ג. מחסנים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> קומות המרתף והעמודים ישמשו כשטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתי מגורים ב. חניות ג. מחסנים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> -קומות המרתף והעמודים ישמשו כשטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, גינון והנחת תשתיות קוויות. לא יותר מעבר לכלי רכב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	13	4	54	156		36%	12%	108%	442	101	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	5 (3)	14.5	4	57	226		30%	21%	175%	449	100	מגורים ג'

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:

- ניתן לנייד אחוזי בניה בקומה ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה

- שטחים אלו כוללים שטחי שירות שנוספו לאור החלטת ועדה מקומית מתאריך 15.04.97 מתוקף תקנה 13

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים.

(2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקווקו..

(3) 4 קומות מעל קומת מרתף..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>- תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא הבקשה, וכן הכשרת בפועל של מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקנות התקפות. החניות תהיינה בתחומי המגרשים.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>היתר בנייה לתוספות בנייה למבנה אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בבדיקה הצורך לחזק את כל המבנה, כולל התוספת לפי ת"י 413.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<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>	
<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: 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>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>סידור 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>	
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.</p>	

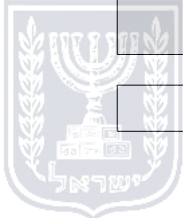
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18