

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0610493

שינוי בהוראות בניה והסדרת כניסה למגרשים בריינה - רינאוי



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

התוכנית מציעה הסדרת ייעודי קרקע וגישה מוטורית למגרשי מגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה והסדרת כניסה למגרשים בריינה -
רינאוי

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

257-0610493 מספר התכנית

3.012 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי
230362	קואורדינאטה X
737107	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצפון לישוב ריינה בשכונת אלביר אלשמאלי קרוב לכיכר הכניסה הצפונית לריינה.

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

אלביר אלשמאלי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		8

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2008	1671	5769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15919 ממשיכות לחול.	שינוי	15919 ג/



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		09: 17 16/03/2020	סאמר זועבי	08/09/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		11: 53 11/08/2021	מוחמד בסול	11/08/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 52 11/08/2021	מוחמד בסול	11/08/2021	1	1: 500	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
	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.

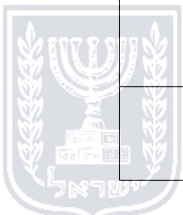
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	arch1bssol@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(2)		04-9122148		samer@same rzoabi.com
	מודד	גמיל יונס	1402	זידאן סוהיל בע"מ	נצרת	(3)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: ת.ד 846.

(3) כתובת: ת.ד 50858.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 ייעודי קרקע וגישה מוטורית למגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מש.צ.פ לדרך משולבת

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ומסחר.

שינוי בקווי בנייה.

קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
שטח ציבורי פתוח	5
דרך משולבת	7
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

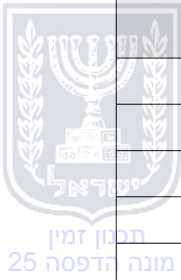
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מעורב במסחר	551	18.29
מגורים א	1,837	60.99
ש.צ.פ.	624	20.72
סה"כ	3,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	147.69	4.90
מגורים ב'	1,497.75	49.73
מגורים ומסחר	890.39	29.56
שטח ציבורי פתוח	475.95	15.80
סה"כ	3,011.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ביעוד מגורים יהיו מגורים, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים/ קליניקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו
	תותר הקמת שני מבנים נפרדים על מגרש אחד בתנאי שמירת מרחק מינימאלי של 5.5 מ'. תותר תכנון זמין מונה הדפסה 25
	בניה בקו אפס צידי בתנאי שהבניה תהיה בקיר משותף עם המבנה במגרש השכן ובהסכמת השכן.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, מתקני מנוחה וספורט, הצללה, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו
	בשטח זה לא תותר בנייה, למעט לטובת התכליות שבסעיף 4.2.1.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב לתא שטח 2, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. מותר לבנות גדרות וקירות משני צידי הדרך
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	מיועד לבנית מגורים ומסחר
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניו
	קומת קרקע מיועדת לשימוש מסחר, והקומות העליונות מיועדות לשימוש מגורים בתנאי שתהיה כניסה נפרדת למגורים.
	ניתן לבנות את קומת המסחר ללא מגורים. וניתן לאשר המגורים מעל לקומת עמודים שתתוכנן בגובה עד 4.5 מ' כהכנה למסחר בעתיד.
	תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית רמזורים והפעלתם בתא שטח מס' 1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי												
		שרות	שרות		עיקרי											
(6)	(6)	(5)	(5)	(4)	4	(3) 12	14	50	197		32	(2) 165	(1) 400	2		מגורים ב'
5	(11)	(11)	(11)	2	(10) 5	(9) 17	6	55	(8) 372	190	32	150	(7) 890	1		מגורים ומסחר
						(12)		55	42		8	34	890	1		מסחר ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

במסגרת ייעוד מגורים ב' יותר שימוש נלווה למשרדים כמצוין בסעיף 4.1.1. שטח הבנייה המירבי יהיה 50 מ"ר לכל מגרש וזאת על חשבון שטחי הבנייה למגורים.

ביעוד מגורים ומסחר ניתן יהיה לוועדה המקומית לצמצם את קו הבניין הקדמי מתחת למפלס הכניסה למרחק שלא יפחת מ- 2 מ', ככל שיוכח לה כי לא תהיה פגיעה בכביש האזורי. לאשר קו בניין קדמי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) מתוכם 36% יותרו לשימושים נלווים.

(2.53) מ' לעלית גג או 14.5 מ' לגג רעפים.

(4) ל.ר.

(5) בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט. עם זאת תותר בנייה בקו 0 ללא פתחים בתנאי שהבנייה תהיה בקיר משותף עם המבנה במגרש השכן ובהסכמת השכן..

(6) לפי המסומן בתשריט..

(7) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(8) ללא קומת מסחר בקומת קרקע.

(9) ו 2.5 מ' לעלית גג או 19.5 מ' לגג רעפים מתוכם 4.5 מ' בקומת קרקע למסחר.

(10) 4 מעל לקומת מסחר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(11) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט.

(12) 5 מ' לקומת מסחר בקומת קרקע.



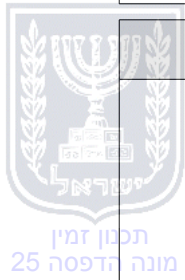
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>בעת הוצאת היתר בניה אשר אינה ממצה את כלל זכויות הבנייה למגורים, יש להגיש " תכנית צל" המדגימה כיצד ניתן יהיה לממש את כלל הזכויות ואת כל יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות חניה ותשתיות.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 39747/0 "עין ריינה, -צפון" מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. -2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהייה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר. בתחום ייעוד מגורים ומסחר - לא יוצא היתר בנייה שלא יכלול חניון תת קרקעי של 2 קומות ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניון בפועל.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט / תכנית חלוקה שבמסגרתם תובטח נגישות למגרשי המגורים ברוחב מינימאלי של 4 מטר.</p>	
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</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. 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. ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p style="text-align: right;">6.7</p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'</p> <p style="text-align: center;">בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p style="text-align: center;">בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'</p> <p style="text-align: center;">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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>לא ינתן 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 style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p style="text-align: right;">6.8</p> <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.</p> <p>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>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p style="text-align: right;">6.9</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.9	ניהול מי נגר
	<p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. הש.צ.פ יתוכנן כך שיכלול קרקע מגוננת וחדירה למשקעים (חצץ, טוף חלוקים וכו').</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו סומן עץ/ סומנו עצים בוגרים הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות.</p>
6.11	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
6.12	פיקוד העורף
	<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>
6.13	שרותי כבאות
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות ככל שיידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.15	הריסות ופינויים
	<p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה .</p>

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 מיום אישורה.