

20 00983549-1 ①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 257-0718080

שינוי הוראות זכויות בניה - ריינה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

254-0425033--

הודעה על אישור תכנית מס'

פורטמה נילקוט הפרחומים מס'

מיום

254-0425033--

מינהל התכנון-מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס'

תאריך: 18.6.2020

מס' התכנית: 257-0718080

מס' הפרחומים: 0425033

אישור: [Signature]

אשר: [Signature]

מכשילת מינהל התכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

סה"כ אחוזי הבניה בתכנית ג/5249 היו 100%
תוספת שטחי שירות ע"י הועדה המקומית 45% . סה"כ 145%
התכנית שלנו מוסיפה 90% עיקרי ו 7% שירות ותוספת של 61% שרות תת קרקעי לחניה
סה"כ בניה בתכנית 190% עיקרי ו 113% שירות , סה"כ 303% .

התכנית משנה קווי בנין ותכסית קרקע, ומוסיפה אחוזי בניה ומסי קומות .

תכנון זמני
מונה הדפסי 9

תכנון זמני
מונה הדפסי 9

תכנון זמני
מונה הדפסי 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה -ריינה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

257-0718080

מספר התכנית

0.919 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230132 קואורדינאטה X

736955 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כפר 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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		49

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

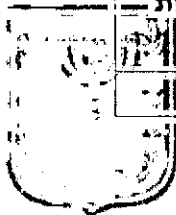
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 5249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	4088	1855	25/02/1993
257-0563080	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0563080. הוראות תכנית 257-0563080 תחולנה על תכנית זו.	8245	10855	20/05/2019



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				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/12/2019	מוחמד חסן	14: 08 29/12/2019	מצב מאושר	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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	אחמד סאלח			ריינה	(1)		054-2172515		city1.copy@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ריינה מיקוד 1694000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם אותם בעלים.

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 חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.

תכנון ימיו
מונה הדפס

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר.

שינוי תכנית קרקע.

שינוי במס' קומות.

שינוי קווי בניין.

הוספת זכויות בניה.

שינוי בהוראות בניה.



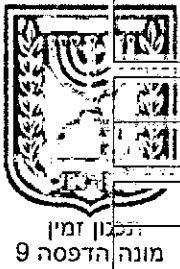
תכנון זמ
מונה הדפס



תכנון זמ
מונה הדפס

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	מגורים ומסחר
	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
		מונה

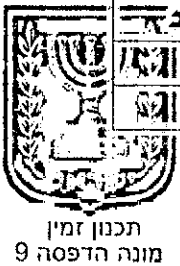
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	919	100
סה"כ	919	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	919.36	100
סה"כ	919.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	ישמש למסחר שכונתי בקומת הקרקע, ודירות למגורים בשאר הקומות. יותר שימושים מסחריים המשתלבים עם אזורי המגורים וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים הנוספים למגורים יוקמו בקומת קרקע בלבד (מעל קומת החניה התת קרקעית).
ב	הנחיות מיוחדות הנחיות סביבתיות למסחר :- 1- המסחר יהיה נקי ובלתי מזיק 2- תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה אישור המשרד לאיכות סביבה בכל מה שנוגע לרעש ולזהום אוויר וכו'...

תכנון זמין
מונה הדפוסתכנון זמין
מונה הדפוסתכנון זמין
מונה הדפוס

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



אחורינתכון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר ית"ד	גובה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחוזינכסח	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ומסחר	מגורים	1	919	156	26		62 (1)	244	61	6	21 (2)	4 (2)	1 (3)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ומסחר	מסחר	1	919	33	26			59	61					(4)	(4)	(4)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	1	מגורים	מגורים ומסחר
(4)	1	מסחר	מגורים 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:

קוו בנין תחתי / תת קרקעי מתייחס לקומת חניה ומסחר בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המרתף לחניה הוא משותף למגורים ולמסחר.

(2) למגורים ומסחר.

(3) לחניה תת קרקעית.

(4) לפי קוו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תחזוקה
	סידורי 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.
6.2	חניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחנייה ערוך ע"י יועץ תנועה חמראה פתרון חניה בהתאם לתקן, באישור הועדה המקומית. במסגרת הנספח יש להראות הפרדה בין פתרון החניה למגורים לבין שימושי המסחר.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	התוכנית מבוססת על פי תשריט חלוקה מאושר שמספרו 6 / ח/ 17519 / ד8.
6.4	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' -- ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' --

6.4	חשמל
	יא. שנאי על עמוד 3 מ' -- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 החיתוך המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.5	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.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.8	תקשורת
	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.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.10	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, אשר יימסר לוועדה המקומית לפני הדיון בבקשה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.12 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9