

## הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0795286

שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

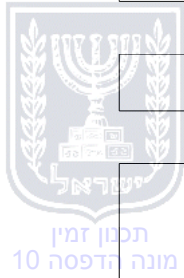
צפון

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 הינה שינוי בהוראות וזכויות הבנייה במגרש מגורים בריינה.  
התכנית מוסיפה שטחים עיקריים על חשבון שטחי שירות כך שסה"כ שטחי הבנייה לא משתנים.  
להלן עיקר השינויים המוצעים בתכנית :  
הגדלת שטחים עיקריים מ 72% ל- 90%.  
הקטנת שטחי שירות מ-54% ל-36%.  
הקמת 3 קומות במקום 2 קומות מעל עמודים.  
הגדלת מסי יח"ד מ-2 למגרש ל-3 למגרש.  
הגדלת גובה מבנה מ-12 מ' ל- 14 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                                    |
|------------------------|-----------|------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה |
|------------------------|-----------|------------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 257-0795286 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.500 דונם |
|------------|------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

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    | 229810      |
| קואורדינאטה Y    | 736890      |

**1.5.2 תיאור מקום**

מערב ריינה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מערב ריינה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17519    | מוסדר   | חלק           |                     | 26                |

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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/ 13329          | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13329 ממשיכות לחול. | 6068               | 2186                    | 07/03/2010 |



**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   | 1                   | 13/01/2021  | מוחמד חסן  | 10: 15 13/01/2021 | 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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 | גסוב נובאני |            |          | ריינה | (1)  |     |       |     | city1.copy@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בקרקע בעלי עניין פרטיים .

**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 |
|             | מודד      | כמאל נואטחה | 576        |           | ריינה | (1)  |      |            |     | kamal@nawatha.com    |

(1) כתובת: ריינה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----|--------|
| מגורים א' 1 | 500 | 100    |
| סה"כ        | 500 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 499.3     | 100          |
| סה"כ      | 499.3     | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



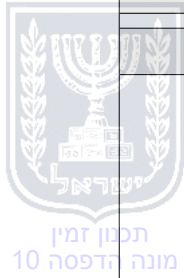
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | <p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- 1. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .</p> <p>2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים .</p> <p>3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .</p> <p>4. חנויות מזון וקיוסקים .</p> <p>5. מספרות ומכוני יופי .</p> <p>ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי ויהיו בק.ק. עם כניסה נפרדת .</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (% מתא שטח) |       | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) |                |                   |            |             |
|-----------|---------|-----------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------------|----------------|-------------------|------------|-------------|
|           |         |                 |                       |       |                       |                   |           |                                    |            |               |                |                   |            |             |
|           |         |                 | גודל מגרש כללי        | עיקרי |                       |                   |           |                                    |            | שרות          | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
|           |         |                 |                       |       |                       |                   |           |                                    |            |               |                |                   |            |             |
| מגורים ב' | 1       | 500             | 90                    | 36    | 126                   | 126               | 126       | 3                                  | 14 (1)     | 3             | 3              | 3                 | 3          | 3           |

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) כולל יציאת גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

לא יאושר בקשה להיתר ללא הצגת פתרונות חניה בתחום המגרש ובכמות הנדרשת עפ"י תקנות החניה.

כמו כן בבקשה תוצג הסדרת נגישות לחניות המוצעות במפלס הנמוך מדרך הגישה לרבות תכנון רמפה, במידת הצורך.

כמו כן לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע בפועל של מקומות החניה במגרש לרבות הגישה אליהם.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

התכנית מבוססת על מגרש מאושר כחוק.

**6.3****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 במבנים.

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 אוירי 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'

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

## 6.3

## חשמל

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 ההיתר 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.

## 6.4

## 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.

## 6.5

## ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 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

## ניהול מי נגר

4. שימור וניצול מי נגר עילי:

א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.

ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.

ג. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".

ד. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהייה והחדרת מי נגר עילי.

ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.

ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.8

## פסולת בניין

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.

## 6.9

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

**פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10

**שרותי כבאות**

תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית

6.11

**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12

**הריסות ופינויים**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

1 לא רלוונטי

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ממיוש תכנית זו הינו מייד לאחר אישורה .