

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1018688

הקטנת קווי בניין ושינוי בהוראות התכנית, גוש 17521 חלקה 34- ריינה

צפון

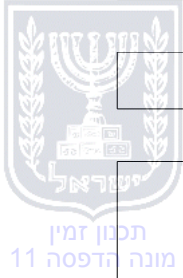
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר בנייה קיימת חורגת מקו הבניין, וכן לצורך בניית תוספת יח"ד חדשות מעל הקיים, רקע :
הקרקע הינה קרקע משופעת עם גישה משני דרכים .
דרך צפונית ודרך דרומית , עם הפרשי גובה , כ 9 מ' .
התכנית מציעה גשר גישה מהדרך הצפונית " (העליון) , על מנת לאפשר קומת חנייה .
לאחר הגשת התכנית לבקשה להיתר בניה מס' 201906284 , שהייתה בדיון בוועדה המקומית בישיבה :
20210005 בתאריך : 20/04/2021 .
הוועדה המליצה להגיש תכנית מפורטת להסדרת זכויות הבניה המבוקשים ,



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקטנת קווי בניין ושינוי בהוראות התכנית, גוש 17521
חלקה 34- ריינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1018688

1.756 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

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

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי
229235	קואורדינאטה X
736441	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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 שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17513	מוסדר	חלק		50
17521	מוסדר	חלק		13, 34

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/04/2022		6998	10436	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0796862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	257-0796862
25/02/1993		1855	4088	תכנית זו מחליפה את ת ג/ 5249 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 5249



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאמר זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	19: 46 24/05/2022	תאמר זועבי	22/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	יוסרא גורבה			ריינה	ריינה		050-9325568		Mahmud@ecoline.co

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
אדריכל	אדריכל	מתמוד מנסור	19105		משהד	משהד	950	054-3329246		Mahmud@ecoline.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין
2. הגדלת תכסית.
3. קביעת הוראות הריסת מבנים
4. שינוי בבינוי.
5. הגדלת מס' קומות וגובה מבנה.
6. התרת בנית קיר תומך מעל גובה 3 מ' ללא דירוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	12, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	12, 11
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	350	19.93
מגורים ב'	1,406	80.07
סה"כ	1,756	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	350.38	19.95
מגורים ב'	1,406.29	80.05
סה"כ	1,756.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה.</p> <p>ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטחים המיועדים למגורים: המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.</p> <p>השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>קירות תומכים</p> <p>יותר בניית קיר תומך מעל גובה 3 מ' ללא דירוג.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות.</p> <p>ב. תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת						
						אחורי	קדמי	צידו	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(1) 3	(1) 4	(1) 4	5	19	10	55	176	30	146	400	מגורים	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת קומות ואחוזי בניה ממעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט. קו בנין עבור מבנה. קו בנין תחתית/תת קרקעי עבור גשר חיבור מבנה עם כביש קיים..





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>1. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים ע"פ תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי הקרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.</p> <p>2. בנייה מעל בניין אבן תותר בשימוש באבן בלבד. יותר שימוש חלקי באבן לתוספת בנייה מעל מבנה אבן, באישור הוועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר הקמת מבנה חנייה נפרד בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ' - באישור הוועדה המקומית.</p>
6.4	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת 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 ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה 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</p>

6.4	חשמל
	עומדים לבצע לפי העניין .
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. כל בינוי בתחום רצועת ההשפעה של העורק הראשי המסומן בתשריט יחוייב בקבלת חוות דעת רשות הניקוז. תברואה : 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.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית .
6.7	ניהול מי נגר
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות בניה מכח תכנית זו מותנה בבדיקה בדבר עמידות המבנה בפני רעידות אדמה, ובמידת הצורך יותנה ההיתר בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413 .
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	בהגשת בקשה להיתר בניה הכרוכה ברשיונות כריתה/העתקת עצים בוגרים- ביצוע עבודות כריתה/העתקה של עצים בוגרים יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה/העתקה כד"ן.
6.10	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
6.11	פיקוד העורף
	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.

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר הבניה יינתן בשני שלבים : שלב א. הסדרת מקומות חנייה בהתאם לתקנות ואישור מפקח על ביצוע. שלב ב. היתר למבנה.

6.14	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית . א. הקירות המסומנים להריסה בתוואי דרך מס' 9 יהרסו כתנאי למתן היתר בניה. ב. הריסת הבנייה החודרת לתחום דרך מס' 7 תבוצע בתיאום עם המועצה המקומית. מדגרות וחומות יהרסו בעת הרחבת הדרך ע"י המועצה המקומית.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

	מייד עם אישור תכנית .
--	-----------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11