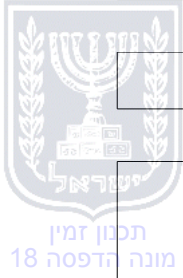


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1059773

שינוי בהוראות בניה בחלקה 7 גוש 17511 בריינה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במגרש ששטחו 1165 מ״ר בחלקה 7 גוש 17511 אשר בבעלות 2 אנשים, מוצע קביעת גודל מגרש קטן מגודל מינימלי על פי תכנית ג/12614 כדי לאפשר חלוקה בהתאם לבעליות על המגרש. מוצע שינוי בהוראות וזכויות הבניה וקביעת שטחי שרות לפי סעיף 62 קטן 15.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה בחלקה 7 גוש 17511 בריינה
מספר התכנית	257-1059773	
שטח התכנית	1.165 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א) 4א, 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)	
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	228769
קואורדינאטה Y	736670

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת ואדי טובאת במערב לישוב 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 ואדי טובאת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		7

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/03/2010		2415	6073	תכנית זו מחליפה את תשריט וההוראות מתוכנית מאושרת ג/12614 וכפופה לנספחיה.	שינוי	12614 ג/
05/01/2022		2609	10110		כפיפות	257-0440123



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד עואודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד עואודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 12 30/07/2022	אסעד עואודה	27/07/2022	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		17: 23 16/02/2022	אסעד עואודה	14/01/2022	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	למיא זערורה (1)			ריינה			053-5200221		p.a.z2016zar ura@gmail. com
	פרטי	לוטפי סיידה (2)			ריינה			054-7547379		p.a.z2016zar ura@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 525.

(2) כתובת: ת.ד 160.

**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	אסעד עואודה	105538		כפר כנא	(1)				asad_awawda @yahoo.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206	04-6453206	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 793.

(2) כתובת: ת.ד 439.

## 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 וזכויות הבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת גודל מגרש מינימלי

שינוי בקווי הבניין

תוספת אחוזי בניה

הוספת שטחי שרות לקומה תת קרקעית

הגדלה מס' יח"ד

הגדלת גובה מבנה



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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

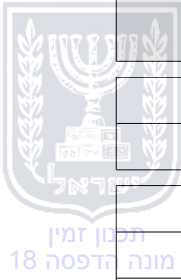
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,165	100
סה"כ	1,165	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,160.68	100
סה"כ	1,160.68	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בתי מגורים</p> <p>- בנוסף למגורים תותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי בקומת הקרקע בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווה מטרד סביבתי או תחבורתי.</p> <p>- המסחר יותר רק במגרשים הנשענים על דרך ברוחב מינימאלי של 12.0 מ'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>במקרה של חלוקה עתידית, קו הבניין הצידי בגבול בין המגרשים יהיה 3.0 מ' מכל צד של גבול המגרש וקו הבניין התת קרקעי יהיה 0 או לפי התשריט.</p> <p>- יותר גובה קומת עמודים עד 4.50 מ' עבור המבנה המזרחי.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה לשימוש מסחר במגרש אשר נשען על דרך ברוחב קטן מ- 12.0 מ'.</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)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
(4)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 14	8	(2) 65	229	(1) 96	23	110	388	1	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) לחניון תת קרקעי.

(2) תותר תכסית 96% עבור חנייה תת קרקעית.

(3) בתוספת 2.6 מ' לעליית גג וחדר מדרגות לא כולל קומה תת קרקעית.

(4) קו בניין עילי עבור מבנה לפי המסומן בתשריט. במקרה של חלוקה עתידית: קו הבניין בין הגבול של שני המגרשים יהיה 3.0 מ' מכל צד. קו בניין תחתי תת קרקעי לפי תשריט, עבור חניון תת קרקעי לבניין המזרחי, או 0 במקרה של חלוקה עתידית. קו בניין בצבע תכלת לפי המסומן בתשריט, עבור קומת קרקע בלבד בבניין המזרחי. ועבור בריכה, בחזית הצפונית של המבנה המערבי בקומת כניסה בלבד.



## 6. הוראות נוספות





6.1

## אדריכלות

הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

1. יש לשמור על ערכי נוף וטבע ע"י השימוש בצמחיה מקומית, (מין וצבע). במדרונות קרקע מעל 20%, יש להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות ע"י תכנון בבניה מדורגת, יש לשמור על צבע וגוון מקומי וסביבתי.
2. המבנים לסוגם יותאמו למדרון הקיים בשטח עם אמצעי מניעת סחף.
3. מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב עם הפרדה מלאה ממי נגר.
4. קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלל התשתיות בתוכנית כולל פתרון קצה לקו ביוב מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר יספיק לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו טיפול וניקוי מתאימים.
5. יוצבו מיכלים ופחי אשפה בנפח מתאים למספר יח"ד, נפח מתקן אשפה (פסולת ביתית ופסולת יבשה) לא פחות מ' 3.5 ק"ג / נפש/יום .
6. יתוכננו מתקני ניקוז עיליים ותת-קרקעיים בנפח מתאים ולפי הסתברויות ומכות גשם שונות. מי נגר יופנו לשטחים פתוחים כחלק ממקור השקיית צמחים בשטח וסביבתו, העודף יפונה לתעלות ניקוז ציבורית באישור רשות הניקוז.
7. חזיתות המבנים יתוכננו ע"י אדריכל וייבנו מחומרים קשיחים יציבני ע"ג תוכנית ההגשה להיתר בניה.
8. הפתחים : כניסות ראשיות ומשניות, חלונות, פונות לנוף יהיו בגודל מתאים ובפרופורציה עם רוחב חזית המבנה, יצבעו בצבע ידידותי לטבע ולנוף .
9. הגג יהווה כחזית חמשית יתוכנן עם סיומת גג ארכיטקטונית.
10. השטחים הפתוחים סביב המבנה לרבות השטח הפונה לדרכים יתוכננו כחלק ממעטפת עיצובית כוללת, יתוכנן ויבוצע בהתאם לתוכנית פיתוח אשר תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, יכלול אזור חניה, שבילים צמחים מתאימים, ( עצים, שחים, ובני שיח, צמחי כיסוי עונתיים ורב שנתיים) חסכוניים במים.
11. חזיתות המגרשים הפונים לדרכים ייבנו גדרות מבטון מזוין מחופי באבן גיר טבעית/ מקומית יבוצע לפי לתוכנית פיתוח כוללת פריסת קירות, בשאר חזיתות המגרש יותקנו גדרות נמוכות בגובה לא יעלה על 80 ס.מ. מפנה קרקע טבעית, מחופים באבן גיר מקומית, יותקנו מעל גדרות הנ"ל, מעקה ברזל צבוע בירוק כהה ו/או לא מחלד.
12. בתוך המגרש לרבות בחזית הראשית תוקם חניה פרטית מוצללת עם גג רעפים בגובה לא



6.1	אדריכלות
<p>יעלה על 2.20 מ' במקום הנמוך שיפוע הגג לא יעלה על 20%. סביב משטח החניה ישולב עם צמחים ומטפסים מתאמים.</p> <p>12. בחזית המגרש יתכונן נישות מבטון מחופים באבן מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה הדרנטיים ושעוני מים.</p> <p>מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכדו'. בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה ו/או להולכי רגל.</p> <p>13. בחזית המגרשים הפנים לדרכים ראשיות לא ישמשו לחצרות משק, מתקני הסקה ומכלי דלק וכיוצא בזה. יש לשמור על חזות מבנה מטופחת מהווה כחלק מהעיצוב הסביבתי הכולל.</p> <p>14. מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, צמחים תאורת גן וכדו'.</p> <p>15. הגג יהווה כחזית חמישית וחלק מהפתרון הארכיטקטוני למבנה (תכנון סיומת גג סעיף 13) אין להניח אלמנטים /עצמים ו/או אנטנות סולאריות מהוות מטריד סביבתי ו/או הקרנות מזיקים לבריאות אדם.</p> <p>16. חזית המבנה הפונה לדרך תתוכן ע"י אדריכל אשר תכלול שער כניסה ראשית ו/או משנית ופתחים משתלבים עם הסביבה, תבנה מאבן ירושלמית ו/או טיח צבעוני משובח משולב עם אבן גיר קשה. צבע המבנה יתואם לגוון הסביבה הטבעית. אין להשתמש בצבעים בוהקים ומסנוורים וכדו'.</p> <p>17. מכלי מים ומתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית, ולא יהוו מטריד חזותי.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>א- קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב- גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על גדר בגובה של 1.20 מ'. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>
6.3	חניה
<p>- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח חנייה ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה מוסמך אשר יציג פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש.</p> <p>-ניקוז החניה יהיה בתחום המגרש המבקש.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>

<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א- גבולות התכנית מבוססת על גבול מגרש מאושר בוועדה.                  ב- תנאי להוצאת היתר בניה התאמה לתשריט מצב מוצע.                  ג- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות ובאישור הוועדה המקומית.</p>

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:                  לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים.                  הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:                  ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו                  בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו                  מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר                  מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר                  אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.                  אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                  המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>בביוב:                  א. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר מתן פיתרון בפועל לסילוק שפכי השכונה בהתאם לאמור בתוכנית ביוב מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.                  ב. לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו החל מ' 01.01.12, אלא לאחר השלמת שדורגו של המתקן לטיפול בשפכים ( מט"ש רנ"ה"סוללים" ) ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד למט"ש הנ"ל.                  ניקוז:                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית., פתרון הניקוז יתבסס על נספח הניקוז של תוכנית ג/ 12614.                  מים:                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  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.</p>

<b>6.7 פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.8 פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
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.	

<b>6.9 שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
תנאי למתן היתר בנייה הינו מסירת תיאום בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.	

<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>יש לצרף לבקשת רשיון בניה תכנית של המגרש ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך עפ"י חוק. בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים וסימון חלוקה משנית. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להלכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מודד מוסמך נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני הגשת הבקשה לוועדה. כל זה לפי תקנון תכנון ובניה לשנת 1970.</p> <p>על היוזם המגיש תכנית בקשה להיתר בניה, לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות הנופית כנדרש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ביצוע תשתית בפועל ( דרכים, חשמל, מים וביוב ) .</p> <p>היתרי בניה יינתנו רק בהתאם ולאחר השלמת התשתיות הנדרשות לשירות המגרש נשוא ההיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית מהווה חלק קטן מתוכנית ג/12614 ועל כן כפופה לשלבים שבה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידית מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18