

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1119122

שינוי בהוראות וזכויות בניה-17519/41-ריינה

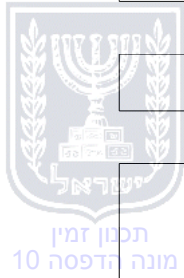
צפון

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

תכנית לשינוי בהוראות זכויות בנייה במגרש מגורים א מאושר בריינה .
מוצע בתכנית :
-תוספת שטחים תת קרקעיים .
-הגדלת תכסית קרקע .
-שינוי בקווי בניין .
-שינוי בגובה מבנה



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה-17519/41-ריינה

מספר התכנית 257-1119122

שטח התכנית 0.718 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (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**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

229725

קואורדינאטה Y

736625

1.5.2 תיאור מקום

רח' תופיק זיגד 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ריינה	אלריינה אלג'ידידה		

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		41

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	פרק	תאריך
257-0796862	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 257-0796862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	10436	6998		12/04/2022
ג/ 5249	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/5249 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4088	1855		25/02/1993



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				יזיד דהאמשה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יזיד דהאמשה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	11/07/2022	יזיד דהאמשה	12: 34 16/11/2022		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	עבד אלכרים כריים			ריינה	אלריינה אלג'ידדה		054-4220883		abdaa19@gmail.com

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
הנדסה אזרחית	עורך ראשי	יזיד דהאמשה			כפר כנא	(1)		050-5749404		abdaa19@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 981.

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 זכויות בניה מגרש ביעוד מגורים א' - ריינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי בגובה מבנה

-תוספת שטחים תת קרקעיים .

-הגדלת תכסית קרקע.

-שינוי בקווי בניין .

-הוספת קומה תת קרקעית



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	116.69	16.24	דרך מאושרת	116.69
מגורים א'	601.71	83.76	מגורים ג'	601.71
סה"כ	718.4	100	סה"כ	718.4

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	116.69	16.24	דרך מאושרת	116.69
מגורים ג'	601.71	83.76	מגורים ג'	601.71
סה"כ	718.4	100	סה"כ	718.4

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

מגורים ג' : (מגורים א' בהתאם לתכנית ג/5249)

בתי מגורים.

מועדונים פרטיים וחברתיים.

גני ילדים ופעוטונים.

מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

חנויות מזון וקיוסקים.

מספרות ומכוני יופי.

יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

א. תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות

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'

ב

השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.

המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/במפלס הדרך בלבד .

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחנייה.

4.2.2**הוראות****א**

אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14 (4)	10	70	50 (3)		30 (2)	146 (2)	400 (1)	1	מגורים ג'
3 (7)	3	3	(6)	1 (3)	4 (5)										

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) במקרה של 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים יהיה השטח העיקרי 113% ושטח שרות 63% סה"כ 176%..
- (3) לקומת חניה תת קרקעית.
- (4) לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ'.
- (5) או 3 + קומת עמודים בגובה עד 3.5 מ' ..
- (6) לפי קוו מקווקו בתשריט: קו בניין תחתית/תת קרקעי 0, עבור קומת חניה קיימת במפלס הדרך בלבד. קו בניין, עבור המבנה בשאר הקומות..
- (7) או לפי קוו מקווקו בתשריט: קו בניין תחתית/תת קרקעי 0, עבור קומת חניה קיימת במפלס הדרך בלבד. קו בניין, עבור המבנה בשאר הקומות..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בנייה מעל בניין אבן תותר בשימוש באבן בלבד. יותר שימוש חלקי באבן לתוספת בנייה מעל מבנה אבן, באישור הוועדה המקומית.

6.2**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ' - באישור הוועדה המקומית.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

תכנית זו מבוססת על מגרש מוגדר בתשריט חלוקה מאושר בוועדה, בעדכון גבול מזרחי בהתאם לתוואי דרך מאושרת בתכנית מס' 5249/ג. תנאי למתן היתר בניה התאמה גבולות המגרש לתשריט מצב מוצע.

6.5**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.6**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה		5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל		--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.6

חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

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.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9

ניהול מי נגר

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

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בנייה לתוספות בנייה שלא נבנו בהתאם לתקן 413 מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת עפ"י דרישות תקן 413.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

בשטחים ציבוריים הבוגרים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח נוף לשימור הצמחייה", לפי הנחיות מהנדס המועצה.
בהגשת בקשה להיתר בנייה הכרוכה ברשיונות כריתה/העתקת עצים בוגרים- ביצוע עבודות כריתה/העתקה של עצים בוגרים יהיה לאחר קבלת היתרי בנייה ורשיונות כריתה/העתקה כדין.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.13

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

6.14

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.

6.15

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח שקיים בו קו מים של חברת מקורות, הינו תיאום עם חברת מקורות.

6.17

תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10