

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0333567

הסדרת קווי בנין, משפחת קוסייני- ריינה

מחוז

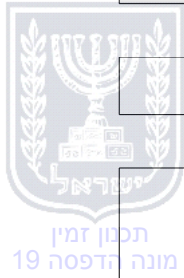
צפון

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

התכנית משנה גבול קו בנין עילי בלבד, בחלקה 20/2, מגוש 17522, ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הסדרת קווי בנין, משפחת קוסייני- ריינה

מספר התכנית: 257-0333567

1.2 שטח התכנית 0.876 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית: מחוזית

לפי סעיף בחוק: ל"ר

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	229740
קואורדינאטה Y	736325

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים במרכז ריינה, ממוקם על הכביש הראשי של 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

ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17522	מוסדר	חלק		20, 48

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/02/1993	1855	4088	התוכנית כפופה להוראות תכנית ג/5249 המאושרת מלבד השינוי המפורט בה.	שינוי	ג/ 5249
10/08/2011	5994	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 18528 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 18528



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וורוד דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וורוד דור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/01/2016	וורוד דור	03/11/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	טאהר קוסייני			ריינה	ריינה (1)		04-6570128		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 600, ריינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טאהר קוסייני			ריינה	ריינה (1)		04-6570128		

(1) כתובת: ת.ד. 600, ריינה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טאהר קוסייני			ריינה	ריינה (1)		04-6570128		

(1) כתובת: ת.ד. 600, ריינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	וורוד דור	11782775	דוירי סעיד מתכננים	נצרת	איכסאל (1)	1	04-6555546	04-9553321	sdwairy@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	נואטחה כמאל	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal576@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

(1) כתובת : רחוב איכסאל 1, נצרת.ת.ד. 50341.

(2) כתובת : ת.ד. 439, מיקוד 16940- ריינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקטנת קו בנין עילי .

שינוי בבינוי.



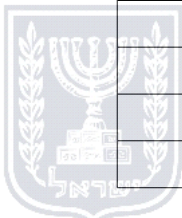
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
מגורים ומסחר	201
שביל	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	201
מבנה להריסה	שביל	702
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	702



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

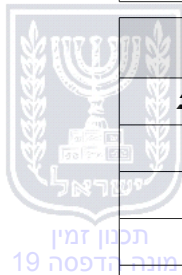
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	571.16	65.14
מגורים ומסחר	288.89	32.95
שביל	16.83	1.92

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	876.88	סה"כ

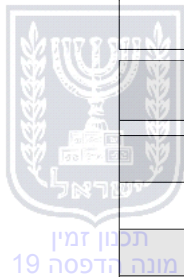
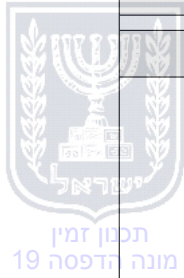
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.14	571.16	דרך מאושרת
32.94	288.89	מגורים ומסחר
1.92	16.83	שביל
100	876.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון:</p> <p>א.1. חנויות ובתי מלאכה לא מזיקות.</p> <p>א.2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>א.3. משרדים.</p> <p>א.4. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>א.5. בתי קולנוע.</p> <p>א.6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון:</p> <p>חייטות, נגרות, מרפדיה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב.</p> <p>ב. בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כניסה למגרש מכוון דרך מס' 754 תאושר בפינה המזרחית בלבד וברוחב 3.00 מ'. בשאר החזית הגובלת בדרך תסומן גדר בנויה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, רכבי חירום (והם בלבד) ולהעברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בנייה בתחום השביל פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3 (4)	14.5 (3)	2	50	42 (2)	12 (1)	100	286	201	מגורים	מגורים ומסחר
(6)	(6)	(6)	(5)	(4)	3 (10)	14.5 (9)		50	42 (8)	6 (7)	50	286	201	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12% משטח המגרש, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית על הוספת שטחי שירות לפי תקנה 13- לתקנות חישובי שטחים..
- (2) 42% משטח המגרש יהיה לשטח שירות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית על הוספת שטחי שירות לפי תקנה 13- לתקנות חישובי השטחים. עבור חניה תת קרקעית בלבד, ובתנאי שתאושר תכנית הסדרי תנועה..
- (3) הכניסה הקובעת היינה קומת הכניסה של המבנה
(קומת המסחר), שה"כ קומות שתי קומות מגורים מעל קומת מסחר בגובה עד 5.00 מ'+עליה לגג בגובה 2.50 מ'+ קומת חניה תת-קרקעית.
- (4) שתי קומות מגורים מעל קומת מסחר בגובה עד 5.00 מ'+ עליה לגג+ קומת חניה תת-קרקעית.
- (5) על פי קו אדום מקוקו בתשריט (לפי מתווה מבנה קיים).
קו בנין עילי הוא לקומה עליונה. וקו בנין תחתי לקומת קרקע ומרתף.
- (6) על פי קו אדום מקוקו בתשריט (לפי מתווה מבנה קיים).
קו בנין עילי הוא לקומה עליונה. וקו בנין תחתי לקומת קרקע ומרתף..
- (7) 6% משטח המגרש, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית על הוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות חישובי השטחים..
- (8) 42% משטח המגרש לחניה תת-קרקעית כולל למגורים ולמסחר..
- (9) הכניסה הקובעת היינה קומת הכניסה של המבנה
(קומת המסחר) בנוסף לקומת מרתף/חניה תת-קרקעית

(10) שתי קומות מגורים מעל קומת מסחר בגובה עד 5.00 מ' + מבנה עזר לעלייה לגג בנוסף לקומת מרתף/חניה תת-קרקעית.

(11) על פי קו אדום מקווקו בתשריט (לפי מתווה מבנה קיים).

קו בנין עילי הוא לקומה עליונה. וקו בנין תחתית לקומת קרקע ומרתף..

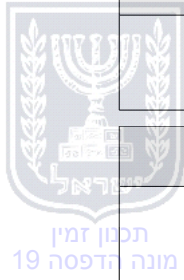


תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



6.1	עתיקות	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.3	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.4	ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.5	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.
6.6	פסולת בניין	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.7	פיקוד העורף	תנאי להיתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	שרותי כבאות	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.9	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.10	חשמל	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים : 3.00 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים : 2.00 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5.00 מ'



6.10	חשמל
	<p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בנייה יינתן בשני שלבים :</p> <p>שלב א- הקמת גדר בנוייה בגבול המגרש עם דרך 754 בהתאם לסעיף 4.1.2 א, ואישור מפקח על ביצוע העבודה.</p> <p>שלב ב- היתר למבנה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת מקומות חניה בהתאם לתקנות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת יועץ אקוסטי. ככל שיקבע שיש צורך במיגון אקוסטי- ביצועו או מתן ערובה כספית לביצועו יהיו תנאי לאכלוס המבנה.</p>
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית.

