

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0468611

הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים ב'- רינה



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

הגדלת אחוזי בניה לצורך הקמת מבנה מגורים מעל חניון תת קרקעי .



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים ב'- רינה

מספר התכנית 257-0468611

1.2 שטח התכנית 1.070 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

229775 קואורדינאטה X

736500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רינה מרכז היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רינה - חלק מתחום הרשות: רינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18522	לא מוסדר	חלק		999

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/2014	7955	6873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20479 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20479
25/02/1993	1855	4088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5249



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחאדה נזמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחאדה נזמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09/04/2018	שחאדה נזמי	26/09/2016	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	עדנאן טאטור			ריינה	(1)	58			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה 131/58.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנאן טאטור			ריינה	(1)	58			

(1) כתובת: ריינה 131/58.

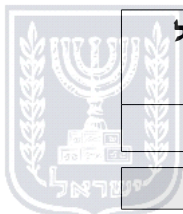
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדנאן טאטור			ריינה	(1)	58			

(1) כתובת: ריינה 131/58.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נזמי		נזמי שחאדה	עין מאהיל	עין מאהל		04-656920		nazmis@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	סוהיל זידאן	508		ריינה	(1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112966		נצרת	דרך עפולה		04-6573174	04-6570968	





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת מבני מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי זכויות והוראות בניה .
- קביעת קווי בנין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	100

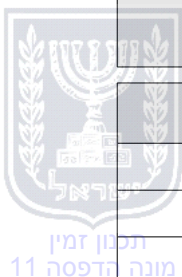
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' + מסחר	12	1.12
אזור מגורים ב'	970	90.65
דרך מאושרת	88	8.22
סה"כ	1,070	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88	8.21



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.79	983.96	מגורים ב'
100	1,071.96	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



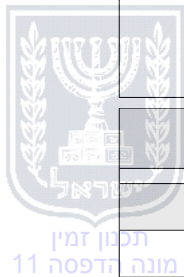
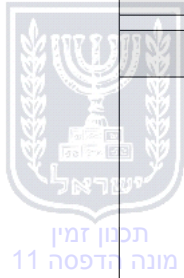
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים</p> <p>ב. מבואות</p> <p>ג. חדרי שירות</p> <p>ד. מתקנים טכניים</p> <p>ה. שטחי איחסון</p> <p>ו. מרתפים לשימוש דיירי הבית,</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות</p> <p>ח. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) מתחת למפלס הרחוב</p> <p>ט. חנייה על קרקעית וחנייה תת קרקעית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>שתי הקומות התחתונות תשמנה לחנייה וכשטח משותף לכלל הדיירים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, מדרכות, גינון וחנייה
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך</p>



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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4) 4	2	2	2	4	(3) 2	8	8	(2) 50	(1) 130	80	20	85	983	100	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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה. גובה הבניה מעל מפלס השביל העליון לא יעלה על 8 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור שטחי שירות וחניה.
- (2) תכסית עבור חניה 80%.
- (3) בנוסף תותר עליית גג להסתרת מערכות ורעפים בגובה עד 2.6 מ'.
- (4) קו בנין עבור חניה, 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וכל בקשה להיתר בנייה תכלול קומת חנייה אחת. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה/תשריט חלוקה כחוק.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב.תחנת השנאה</p> <p>1.מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב 1 ' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. 20.00 מ'</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'</p> <p>ז.כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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 מתאר 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 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 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות לפחי אשפה בשטח המגרש וסימונם בבקשה להיתר בנייה. תנאי למתן היתר בנייה, מסירת התחייבות כתובה מצד היזם לוועדה המקומית בדבר פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר. תנאי למתן טופס 4 הינו אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח האתר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו , ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11