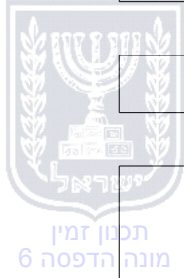


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0515437

שינוי הוראות וזכויות בניה - רינה



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | מבוא העמקים |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2018

להפקיד את התכנית

25/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה קווי בנין לפי בניה קיימת , ומוסיפה אחוזי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה -רינה

שם התכנית

ומספר התכנית

257-0515437

מספר התכנית

1.015 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

229113 קואורדינאטה X

736482 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב 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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17513 | מוסדר | חלק | | 3 |

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 09/08/2016 | 8973 | 7318 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19431 ממשיכות לחול. | שינוי | 19431 ג/ |
| 25/02/1993 | 1855 | 4088 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול. | שינוי | 5249 ג/ |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מוחמד חסן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מוחמד חסן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13/04/2018 | מוחמד חסן | 05/10/2017 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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 | ג'מאל גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |
| | פרטי | מוחמד גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ריינה, ת.ד 530, מיקוד 16940.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | ג'מאל גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |
| פרטי | מוחמד גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |

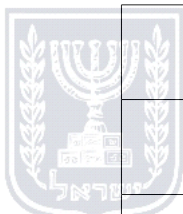
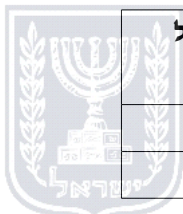
(1) כתובת: כפר ריינה, ת.ד 530, מיקוד 16940.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | ג'מאל גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |
| בעלים | | מוחמד גראבה | | | ריינה | (1) | | | | |

(1) כתובת: כפר ריינה, ת.ד 530, מיקוד 16940.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|-----------|-------|------|------|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | מוחמד חסן | | חסן מוחמד | משהד | משהד | 1111 | 04-6482827 | | city1.copy@g mail.com |
| מהנדס | מודד | גימיל יונס | 1402 | | ריינה | (1) | | 04-6565079 | 04-6556446 | |

(1) כתובת: נצרת עילית, ת.ד 911, 170802.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין

שינוי במס יח"ד

שינוי במס' קומות

שינוי בגובה מבנה



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,000 | 100 |
| סה"כ | 1,000 | 100 |

מצב מוצע

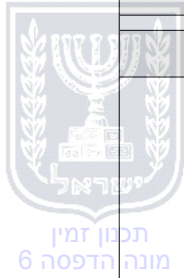
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 1,015.45 | 100 |
| סה"כ | 1,015.45 | 100 |



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>יותר ביעוד זה,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. חנויות מזון וקיוסקים. 6. מספרות ומכוני יופי. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>א. קומת הקרקע תשמש כשטח חנייה וכשטח שירות לטובת כלל הדיירים.</p> <p>ב. בנוסף למגורים, תותר במסגרת קומה א' של מבנה המגורים הקמת תכליות נלוות כמצוין בסעיף 4.1.1, ובלבד שלא יהיו בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>ג. התכליות הנלוות למגורים תותרנה בתנאי שיובטח להן מקום חנייה וזאת בנוסף לחניות המבוקשות ליחידות הדיור בעת הבקשה להיתר בנייה. התכליות הנלוות למגורים לא יותרו במידה והן יהיו עלולות לגרום למטרד לדירות המגורים שבבניין.</p> <p>ד. הקמת התכליות הנלוות למגורים יותרו רק בקומה א', למעט משרדים שיותרו גם בקומה ב'.</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) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|---------|-----------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | מזרח | ערב | מזרח | ערב | שטח | ערב | שטח |
| קדמי (2) | | | | | 225 | | | 84 | 141 | 1000 | 1 | מגורים ג' |
| אחורי (2) | | | | | | | | | | | | |
| צידי-ימני (2) | | | | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי (2) | | | | | | | | | | | | |
| מזרח | 5 | 18 (1) | 8 | | | | | | | | | |

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:

במסגרת מבנה המגורים, יותרו שימושים נלווים למגורים בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.1, ובהיקף שטח בנייה מירבי של 20% מהמצוין בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עליית גג.

(2) לפי קוו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר הבנייה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

התוכנית מתבססת על תשריט חלוקה מאושר שמספרו 6/ ח/ 17513 / א3 .

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 3.0 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 .

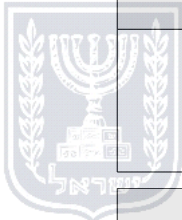
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. 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. לא יינתן היתר

| | |
|------------|---|
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. |
| 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 הוועדה המקומית . |
| 6.7 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . |
| 6.8 | שרותי כבאות |
| | תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית . |
| 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 . |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--------|
| 1 | לא רלבנטי | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6