

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0624254

שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה



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

התכנית מגדילה את אחוזי הבניה המותרים על פי התכנית המאושרת ג/8080, מוסיפה 2 קומות לגובה המותר, מוסיפה יחידות דיור ומגדילה כיסוי הקרקע. מצורף למסמכי התכנית נספח בינוי שמציע 18 מקומות חניה בקומה התת קרקעית ובקומת הקרקע, 9 יחידות דיור ב-5 קומות מעל הקרקע. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה המותרים בסמכות הוועדה המקומית על פי תקנה 101. שטחי הבניה המאושרים על פי תקנון תכנית ג/8080: 144% שטחים עיקריים ו 45% שטחי שירות. התכנית מגדילה את השטח הכלול המותר ב- 20% כמוכן התכנית מגדילה את שטחי השירות התת קרקעיים ב- 100% (עפ"י תקנה 101 - סעיף 62א (א) סעיף קטן 15. התכנית משנה את קווי הבניין בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4. ובהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4א התכנית מוסיפה 2 קומות ומגדילה את הגובה המאושר. כמוכן התכנית מגדילה את כיסוי הקרקע בהתאם לסעיף 62א (א) 9.



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 שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0624254

0.450 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 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	230475
קואורדינאטה Y	735375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בין אלוואדי אל שרקי מצפון והשכונה הצפונית מדרום

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			

שכונה ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17528	מוסדר	חלק		4

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1999	763	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8080 ממשיכות לחול.	שינוי	8080 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			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב בנושא מפלס הכניסה למגרש	15: 35 27/08/2018	נסים נחלה	27/08/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 47 25/05/2018	נסים נחלה	25/05/2018	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



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	ד"ר רימון מנסה			נצרת	(1)		04-6567461	04-6570777	dr_manassa@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2342.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ד"ר רימון מנסה			נצרת	(1)		04-6567461	04-6570777	dr_manassa@yahoo.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2342.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ד"ר רימון מנסה			נצרת	(1)		04-6567461	04-6570777	dr_manassa@yahoo.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2342.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק את סבאג בע"מ	נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	info@geopio neers.com

(1) כתובת : המעיין -נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 5 יח"ד .
2. תוספת 20% אחוזי בניה לשטח העיקרי המותר .
3. תוספת 100% אחוזי בניה שטחי שירות תת קרקעיים.
4. תוספת קומה תת קרקעית לחניה + 2 קומות מעל לקרקע .
5. הוספת גובה .
6. שינוי בקווי בניין .
7. הגדלת תכסית קרקע ל 80% .
8. אישור הקמת קיר תומך בגובה מעל 3 מ' ללא דירוג .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

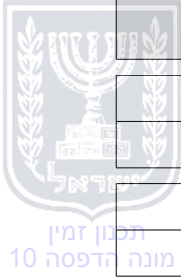
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	449.53	100
סה"כ	449.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	449.53	100
סה"כ	449.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בתי מגורים .
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>א. בניה בקו בניין 0 תותר אך ורק בקומה תת קרקעית לצורך חניה , מדרגות ומעלית , קווי הבניין מעל הקומה התת קרקעית יהיו 3 מ' מכל הצדדית.</p> <p>ב. תותר הקמת קיר תומך בגובה 3 מ' ללא דירוג .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	6	(3) 20.1	9	(2) 80	309%	(1) 100	0%	45%	164%	450	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחים אלו יותרו בתת הקרקע בלבד.
- (2) התכסית הינה 80% מעל הקרקע ו 100% מתחת לקרקע.
- (3) בנוסף תותר קומה תת קרקעית.
- (4) לפי קו אדום המסומן בתשריט א- קו בניין תחתי 0 בקומה תת קרקעית. ב- קו בניין עילי 3 מ' מכל הצדדים מעל לקומה תת קרקעית..



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>הדירוג המוצג בנספח הבינוי של הקומה העליונה במבנה יהיה מחייב.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך , תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך , תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא . שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עליון או 3 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 .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת מונח הדפסה 10 תכנון זמין</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>ד. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרשוויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.7	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10