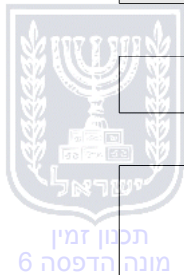


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0786210

שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 9 בגוש 17511 בריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/02/2020

להפקיד את התכנית

28/06/2020

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

כדי לאפשר ניצול מקסימלי ויעיל למגרשים , מבוקש שינוי בהוראות בניה לשלושה מגרשים . מבוקש תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד וקומות , בשכונה מערבית בישוב ריינה.



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

שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 9 בגוש 17511 בריינה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0786210

מספר התכנית

1.993 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 228176

קואורדינאטה Y 736416

1.5.2 תיאור מקום

באזור המערבי של ריינה צמוד לשכונת בילאל

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 בשכונה המערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		9

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
24/03/2010	2415	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12614 ממשיכות לחול.	שינוי	12614 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 בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 01 29/08/2019	מוחמד בסול	28/08/2019	1	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	עימאד עתאמנה			ריינה	(1)		04-6082722	04-6082722	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 333.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עימאד עתאמנה			ריינה	(1)		04-6082722	04-6082722	

(1) כתובת: ת.ד 333.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עימאד עתאמנה			ריינה	(1)		04-6082722	04-6082722	

(1) כתובת: ת.ד 333.

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 בסול	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	arch1bssol@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206	04-6453206	kama576@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: ת.ד 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות בניה
הגדלת אחוזי הבניה
הגדלת מס' הקומות
תוספת יח"ד
שינוי בקווי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ג'	3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,993.3	100
סה"כ	1,993.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	482.4	24.20
מגורים ג'	1,510.94	75.80
סה"כ	1,993.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>- בנוסף למגורים תותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי בקומת קרקע ובתנאי כניסה נפרדת ולא מהוו מטרד סביבתי או תחבורתי.</p> <p>תנאי לאישור עסקים :</p> <p>- המסחר יותר רק במגרשים הנשענים על דרך ברוחב מינימאלי של 12.0 מ'.</p> <p>- כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>-לא תותר הקמתם של תכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו מגורים.</p> <p>-תנאי למתן היתר בנייה, מתן פתרונות חניה בתחום המגרש לכל השימושים.</p> <p>חניון פרטי מקורה ניתן לאשר במרחק 1 מ' מקו הכביש.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>- בנוסף למגורים תותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי בקומת קרקע ובתנאי כניסה נפרדת ולא מהוו מטרד סביבתי או תחבורתי. במקרה של מימוש שימוש שאינו למגורים מס' יח"ד יהיה עד 6 יח"ד .</p> <p>תנאי לאישור עסקים :</p> <p>- המסחר יותר רק במגרשים הנשענים על דרך ברוחב מינימאלי של 12.0 מ'.</p> <p>- כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>-לא תותר הקמתם של תכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו מגורים.</p> <p>- לא תותר כניסה ישירה מדרך מס' 500 לתוך החניות במגרש . תותר נקודת נגישות אחת למגרש מדרך מס' 500.</p> <p>-תנאי למתן היתר בנייה, מתן פתרונות חניה בתחום המגרש לכל השימושים..</p> <p>- חניון פרטי מקורה ניתן לאשר במרחק 1 מ' מקו הכביש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
						סה"כ שטחי בניה	שרות			
קדמי										
אחורי										
צידי- שמאלי										
צידי- ימני										
מעל הכניסה הקובעת										
(3)		12 (2)	3 (1)	42	126	18	108	480	2	מגורים ב'
(3)		15 (5)	7	42.5	260	36 (4)	134	500	1	מגורים ג'
(3)		15 (5)	8	42.5	260	36 (4)	134	500	3	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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה .

ניתן לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר נלווה בקומת הקרקע עד 15%משח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) 2.52 מ' לעלייה לגג.

(3) לפי המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.

(4) לחניון תת קרקעי.

(5) 2.5 ו 3 מ' לעליית גג.

(6) ניתן לאשר קומת חניון תת קרקעית.

(7) בקומות עליונות 3 מ'.



6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הניה.

6.3**חשמל**

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.

ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני - מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

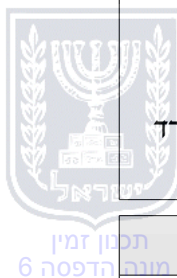
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

6.3	חשמל
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



6.5	פסולת בניין
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.7	שרותי כבאות
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו מסירת תיאום בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6