

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1020080

שינוי בהוראות בניה - ריינה

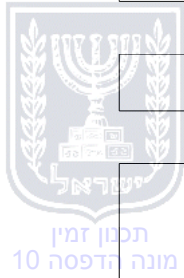
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **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

שינוי בהוראות בניה - ריינה



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

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה - ריינה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-1020080
-------------	-------------

שטח התכנית	0.513 דונם
------------	------------

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) (א4), 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	228828
קואורדינאטה Y	736106

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

מערב ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק	150	

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

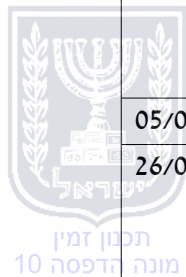
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257-0440123	כפיפות		10110	2609		05/01/2022
ג/ 14862	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 14862 בתחומה של תכנית זו בלבד .	5633	1784		26/02/2007
ג/ 6312	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 6312 בתחומה של תכנית זו בלבד .	3927	135		10/10/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		24/09/2021	מוחמד חסן	09: 44 11/02/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/09/2021	מוחמד חסן	09: 10 02/02/2022	מצב מאושר	לא

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	מוהנד האדיה			נצרת	רח 4301	16	050-2212458		m-hadya@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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@gmail.com

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יח"ד מ 6 יח"ד ל 8 יח"ד

- שינוי גובה בניין מ- 14 מ' ל- 18 מ'

- התרת בניית קיר תומך עד 8.5 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**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי

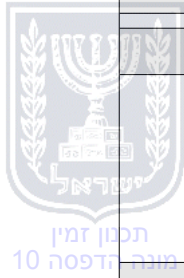
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	513	100
סה"כ	513	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	513.28	100
סה"כ	513.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א- בתי דירות בקומות או מודרגות ב- מועדונים פרטיים וחברתיים ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חניה ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מותר להקים קיר תומך בגובה 8.50 מ' ללא דירוג .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים	1	513	160	70 (1)	46	8	18	5	3 (2)	3 (2)	3 (2)	3 (3)	

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) לפי החלטת ועדה מקומית בהתאם לתקנות 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה מיום 17/07/2018. ובנוסף לשטח הבניה המותר ביעוד מגורים א' בתכנית מס' ג/6312 יותרו 46% עבור קומת עמודים, מרתף או מסד (מתוכם 6% עבור שטחי שירות אחרים), ו- 6% בכל קומת מגורים עבר שטחי שירות סה"כ 70% שטחי שירות במגרש.
- (2) או 0 לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן ובאישור הועדה המקומית.
- (3) או לפי תשריט ולא פחות מ 6 מטר מציר הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016) או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
חלה חובה להתקין חניה בקומת העמודים ותכנון מפורט יהיה באישור יועץ תחבורה.

6.3**חשמל**

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם דשות עד 300 מ') 11 מ' .
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .
הערה :
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתחם עליון / מתחם על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן :
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל .
- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
- ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
- ביוב



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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. תברואה 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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לפיתוח המגרש בקנה מדה 1:100 בה יפורטו גבהי המגרש הקיימים ומפלסי הבניה המתוכננים, יסומנו מקומות החנייה, פרטי הגדרות והקירות, מיקום מיכלי אשפה, פילר חשמל וארון תקשורת, מונה מים ובלוני גז וכמוכן שטחי הגינון. תנאי למתן היתר מכוח מתוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה לדירה הנוספת הינו צרוף פתרון להקצאת מקומות חנייה במגרש, ערוך וחתום על ידי יועץ תנועה מוסמך ואישורו לתכנון זה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו, הינו מיד לאחר אישורה