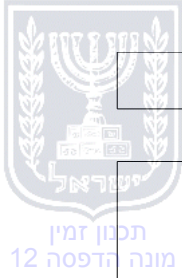


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0965608

שינוי הוראות וזכויות בניה - ריינה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0965608
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 18/10/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קווי בנין , אחוזי בניה , גובה מבנה ומס' קומות כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה- ריינה
-----------	-----------	----------------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה- ריינה
------------------------	-----------	----------------------------------

מספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה- ריינה
-------------	-----------	----------------------------------

שטח התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה- ריינה
------------	-----------	----------------------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התכנית	תכנית מפורטת
----------------------------------	------------	--------------

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------------------------------	------------	--------------

לפי סעיף בחוק	סוג התכנית	תכנית מפורטת
---------------	------------	--------------

היתרים או הרשאות	סוג התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------	-------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	סוג התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------	-------------------------------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
----------------------------------------	------------	-------------------------------------------



1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
229089	קואורדינאטה X	1.5.1
736648	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17521	מוסדר	חלק	65	9, 13

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 52 28/02/2022	מוחמד חסן	27/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	סעיד פודה (1)			ריינה			050-3055923		a.m.hassanco@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ריינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד פודה			ריינה	(1)		050-3055923		a.m.hassanco@gmail.com

(1) כתובת: כפר ריינה.

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
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת		(1)	050-5589133		mgassan@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 8064.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הוראות זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי באחוזי בניה.

שינוי בגובה בניין.

שינוי במס' קומות.

שינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
תחום השפעה	דרך מאושרת	100
תחום השפעה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	70	14.71
מגורים א'	406	85.29
סה"כ	476	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69.4	14.58
מגורים ג'	406.57	85.42
סה"כ	475.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בלבד .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות , גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19 (2)	4	43	219	8	(1) 68	143	406	1	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) קומת העמודים תשמש כחנייה ושטחי שירות לרווחת הדיירים.

(2) כולל עלית גג.

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט ..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.3**ניהול מי נגר**

4. שימור וניצול מי נגר עילי:
- א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.
- ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.
- ג. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".
- ד. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהייה והחדרת מי נגר עילי.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.
- ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בתא שטח מס' 1 הינו הסדרת חניה בפועל בתחום המגרש ואישור מפקח על ביצוע.

6.5**הריסות ופינויים**

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר, השייכים לתא שטח הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12