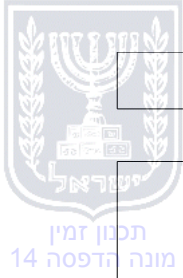


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1131721

שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 151 מגוש 17511-ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הגדלת שטחי הבניה, הגדלת תכסית קרקע, הגדלת גובה מבנה, הגדלת מס' קומות, הגדלת מס' יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 151 מגוש 17511-ריינה

מספר התכנית 257-1131721

1.2 שטח התכנית 0.513 דונם

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 א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8), א62 (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

228841

קואורדינאטה X

736122

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מערב כפר 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		א-סריס	ריינה

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	151	

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

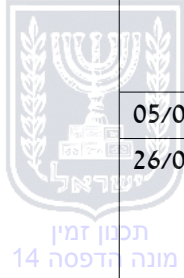
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
05/01/2022		2609	10110		כפיפות	257-0440123
26/02/2007		1784	5633	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/14862
10/10/1991		135	3927	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/6312 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/6312



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רהאם קודסי היבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רהאם קודסי היבי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 52 30/11/2022	רהאם קודסי היבי	30/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	באסם האדיה (1)			ריינה					mohammad hadia90@g mail.com
	פרטי	מוחמד האדיה (1)			ריינה					mohammad hadia90@g mail.com
	פרטי	עודאי האדיה (1)			ריינה					mohammad hadia90@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רהאם קודסי היבי		היבי אדריכלים	כאבול	כאבול (1)		054-5508733		rihamq@gma il.com
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(2)				office.surv@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1349.

(2) כתובת: ת.ד. 81.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניה לפי תכניות מאושרות ג/6312 ו- ג/14862.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין .
- הגדלת תכסית קרקע ל- 55%.
- הגדלת גובה מבנה ומספר הקומות.
- הוספת שטחי שרות תת קרקעיים.
- הגדלת מספר יחידות דיור .
- התרת בניית קיר תומך בגובה עד 8.5 מ' ללא דירוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
1	מגורים ג'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	513	מגורים א
100	513	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	513.33	מגורים ג'
100	513.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



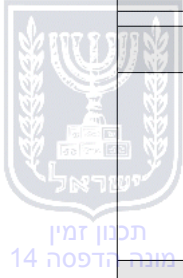
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי דירות בקומות או מדורגות.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>מותר להקים קיר תומך בגובה עד 8.5 מ' ללא דירוג.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
3 (7)		(6)	3 (5)	3 (5)	1 (4)	6	21.7 (3)	8	55	330	100 (2)		70 (1)	160	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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת אחוזי בניה בין הקומות (מעל מפלס הכניסה) ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה.
- 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 46% עבור קומת עמודים + 24% בשאר הקומות.
- עבור חניה תת קרקעית, קומת המרתף תהיה תת קרקעית ב-4 פאותיה.
- כולל חדר עליה לגג. לא כולל גובה קומת מרתף.
- עבור חניה תת קרקעית.
- 3 מ' או 0 לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן ובאישור הועדה המקומית.
- לפי תשריט: (או 0 לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן ובאישור הועדה המקומית).
- לפי תשריט: קו בנין 3.0 מ' עבור מבנה, קו בנין תחתית/תת קרקעי 1.0 מ' עבור קומה תת קרקעית. קו בנין עילי 1.80 מטר עבור מרפסות, פרגולות ואלמנטים דקורטיביים בקומות העליונות מעל לקומת הכניסה הקובעת..



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים
מטה

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' 3.00	תיל חשוף
--	מ' 3.00	א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף
--	מ' 2.00	ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד
--	מ' 5.00	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	
--	מ' 2.00	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
מ' 20.00	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
מ' 35.00	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
--	מ' 0.50	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
--	מ' 3.00	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
--	מ' 1.00	י. ארון רשת	
--	מ' 3.00	יא. שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים
מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות
ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל
אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל
במתח עליון/על עליון או 3.00 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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף
למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד
הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה
המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ניקוז:

<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>א- אישור נספח חניה ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה מוסמך, אשר יציע פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש.</p> <p>ב- התאמת קביעת גובה אבסולוטי של מפלס הכניסה ומפלס קומת המרתף בהתאם לגובה התכנון המוצע בנספח התנועה בהתייחס למפלס הדרך.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד