

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1106632

שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 17519 חלקה 8 ריינה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005235806/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית גוש 17519 חלקה 8 מגרש 8/7, כפר ריינה, מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין, שינוי בבינוי, קביעת זיקת הנאה והגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 17519 חלקה 8 ריינה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 257-1106632

1.2 שטח התכנית
0.925 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 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13ב)

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

230425 קואורדינאטה X

737175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפוני לכפר 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 אלביר אלשמאלי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		8

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 20



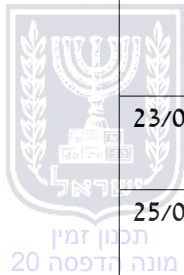
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
<u>15919 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/15919 בתחומה בלבד.	5769	1671		23/01/2008
<u>5249 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/5249 בתחומה בלבד	4088	1855		25/02/1993
<u>257-0440123</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257-0440123. הוראות תכנית 257-0440123 תחולנה על תכנית זו.	10110	2609		05/01/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוסאמה אליאס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוסאמה אליאס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 42 27/07/2023	אוסאמה אליאס	26/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	נעימה בהותי			ריינה	אלביר אלשמאלי	1	050-2125558		omarBhoti@gmail.com

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	אוסאמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי	2201	050-4650282		U0504650282@gmail.com
	הנדסאי	אחמד עואד	46573	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@walla.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הגדלת זכויות בניה.

שינוי בקווי בניין

הגדלת תכסית קרקע.

שינוי בבינוי.

קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	101,100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101,100

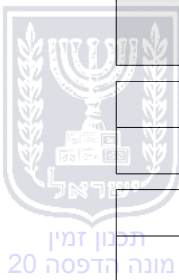
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	925	100
סה"כ	925	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	925.81	100
סה"כ	925.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. 1. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים בתנאי כניסה נפרדת.</p> <p>3. חנויות פרטיות ומשותפות והחניית רכב.</p> <p>4. חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי בקומת קרקע בתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי ותחבורתי</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>זיקת הנאה שסומן בתשריט בצבע צהוב תשמש כדרך גישה לתא שטח מס' 100, אשר יותר בה מעבר הולכי רגל כלי רכב ותשתיות.</p> <p>זיקת הנאה תירשם בפנקסי המקרקעין</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה.</p> <p>זיקת הנאה בצבע אדום המסומנת בתא שטח מס' 101 תשמש כחניה עבור המבנה בתא שטח 100.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5	7	60	170			(1) 60	110	400	101 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'	

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:

א- יותר העברת אחוזי בניה בין הקומות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותר באישור הועדה המקומית.

ב- גובה הבניין יחושב לפי מפלס הקרקע הסופית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 42% בקומות עמודים ו 18% לשאר הקומות.

(2) לפי המסומן בתשריט. א- קו בניין באדום עבור מבנה. ב- קו בניין תחתית/תת קרקעי בתכלת, עבור מבנה בקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

תותר זיקה לחניה בתא שטח 101 של 3 מקומות חנייה לטובת תא שטח 100.

תנאי למתן היתר בניה הבטחת 5 מקומות חניה לפחות עבור 3 יח"ד בכל מגרש.

תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת מקומות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר ועל תוואי דרך מאושרת.

ב. תנאי להיתר בניה התאמת גבולות המגרשים למוצע בתכנית.

6.3**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 לתוכנית 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.

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.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

* תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת מקומות חנייה בפועל ואישור מפקח על ביצוע.

* תנאי להיתר בניה התאמת גבולות המגרש למוצע בתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.