

הוראות התכנית

תכנית מס' 1269828-257

שינוי הוראות בניה במגרש תעשייה-ריינה

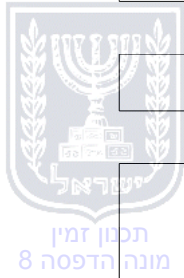
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005338594/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

החלקה נמצאת באזור תעשייה בכפר רינה, גוש: 17510 חלקה 88, מיועדת לאזור תעשייה ומלאכה לפי תכנית מאושרת מס' ג/6028

1. שינויי בקווי הבניין לפי סעיף 62(א) סעיף קטן 4 ובהתאם לקיים בשטח בכדי לאפשר קווי בניין לצורך הרחבת בניין קיים בחלק המערבי של המגרש בנוסף
2. הגדלת תכנית בניה לפי סעיף 62א9
3. הגדלת גובה בניה לפי סעיף 62א(א)4(א)
4. הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62א(א)16
- 5/התרת בניית קיר תומך עד 8 מ' ללא דירג



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה במגרש תעשייה-ריינה
מספר התכנית	257-1269828	
שטח התכנית	1.303 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	א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), 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
קואורדינאטה X	227722
קואורדינאטה Y	736710

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת באזור תעשייה מערבי 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

ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17510	מוסדר	חלק	88	

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



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
ג/ 6028	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6028 בתחום תכנית זו.	4260	620		13/11/1994



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				מוראד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוראד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		11/10/2023	מוראד עתאמנה	13: 18 12/10/2023		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, או.גי.אי או.גי.אי (1)		או.גי.אי חברה למיזוג אוויר בע"מ	נצרת			052-6733340	04-6905252	ogi.ismael@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית., כתובת: נצרת ת.ד 4071.

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	מוראד עתאמנה		מוראד אדריכלים ושרותי הנדסה	ריינה	דרב אלסוק	417	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	anana1962@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ברוש 21 -נוף הגליל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 במגרש תעשייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת קווי בניין

2-הגדלת זכויות בניה

3-הגדלת תכסית קרקע ל 60%

4- הגבהת גובה בניה.

5-קביעת הוראות בינוי

6-התרת בניית קיר תומך עד 8 מ' ללא דירג

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

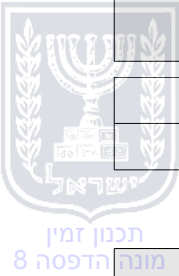
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	1,303	100
סה"כ	1,303	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,300.69	100
סה"כ	1,300.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכוונות, ומפעלים תעשייתיים (למעט תעשיות מזיקות) כדלקמן: קבוצה "א": - מפעלי בלוקים וברזל. - מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש - מפעלי בטון מוכן קבוצה "ב": - מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה - אולמי ומבני אחסני - מוסכים לתיקוני רכב - אולמות שמחות ואירועים - משרדים בקומות העליונות קבוצה "ג": - בתי בד - מפעלי מזון ושימורים התכליות הנ"ל ירוכזו באזורים סמוכים לתכליות מאותה קבוצה במידת האפשר ולפי שיקוליה של הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הוראות בינוי: 1. גובה קומה מותר במבנה עד 6.5 מ' נטו. 2. התרת בניית קיר תומך עד 8 מ' ללא דירוג.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
								שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	13 (1)	60	120	20	100	1303	1	תעשייה

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) (1) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג כולל חדר מכונות למעלית בגובה עד 3.0מ' ומעקה תקני בלבד, כך שסה"כ גובה מבנה לא יעלה על 16מ'.
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- 1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. 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.
4. תברואה
- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

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

מיידי עם אישורה