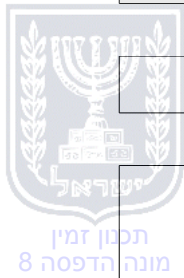


הוראות התכנית

תכנית מס' 1273416-257

שינוי בהוראות וזכויות בניה המגרש 5/8 בגוש 17519 - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005340310/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה צפונית בריינה, בגוש 17519 חלקה 5 על שטח חלה עליו תכנית מפורטת מאושרת מספר ג/13329.

מטרת התכנית הינה שינוי בהוראות וזכויות הבנייה במגרש בריינה. לצורך הסדרת קומת חנייה תת קרקעית אשר נבנתה ללא היתר.

להלן עיקר השינויים המוצעים בתכנית :

- הוספת שטחי שירות לחנייה תת קרקעית לפי סעיף 62א (א) (15)
- הגדלת תכסית קרקע מ- 42% ל- 95% לפי סעיף 62א (א) (5)
- התרת בניית קיר תומך בגובה עד 4 מ' ללא דירוג לפי סעיף 62א (א) (5)
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) 4
- תוספת קומה תת קרקעית לפי סעיף 62א (א) (4א)
- שינוי בבינוי לפי סעיף 62א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה המגרש 5/8 בגוש 17519-
ריינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1273416

0.655 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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

230150 קואורדינאטה X

737275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון - 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 צפון - מערב ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		5

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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>13329 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13329 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6068	2186		07/03/2010
<u>257-0440123</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0440123.	10110	2609		05/01/2022



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבד אבו דאוד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבד אבו דאוד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	17/10/2023	עבד אבו דאוד	17: 04 26/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אדואר סאלח (1)			ריינה			050-5480581		edwar19791979@gmail.com
	פרטי	סרחאן סאלח (2)			ריינה	ריינה		050-5480581		edwar19791979@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ריינה מיקוד 1694000

ת.ד. 191, כתובת: ת.ד. 191.

(2) כתובת: ת.ד. 191.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדואר סאלח			ריינה	(1)		050-5480581		edwar19791979@gmail.com

(1) כתובת: ריינה ת.ד. 191.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אבו דאוד	33508		כפר כנא	א-נחאתין (1)	1	04-6418020	04-6418020	abed_373@bezeqint.net
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	משהד (2)	1	04-6412436		office@maptop.co.il

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 1924.

(2) כתובת: מודד מוסמך סמיר סאלח , מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ משהד 1696700 ת.ד. 829.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בנין

2- הגדלת תכסית קרקע

3- התרת בניית קיר תומך בגובה עד 4 מ' ללא דירוג

4-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים

5- תוספת קומה תת קרקעי

6- שינוי בבינוי.

7- שינוי פריסת שטחי שירות בין קומת עמודים לקומות עליונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	177	27.02
מגורים א'	478	72.98
סה"כ	655	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	176.21	26.72
מגורים ג'	483.35	73.28
סה"כ	659.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<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.</p> <p>3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>4. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>5. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי ויהיו בק.ק. עם כניסה נפרדת.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 3	(2) 12	5	(1) 50	221	95		54	72	478	1	מגורים ג'	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 בקומת העמודים סגירת שטח אחסנה עד 9 מ"ר עבור כל יח' דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 95% לחנייה תת קרקעית.
- (2) כולל חדר יציאה לגג. (חדר מדרגות ופיר מעלית), לא כולל קומת מרתף.
- (3) שתי קומות + קומת עמודים בנוסף תותר חדר יציאה לגג.
- (4) הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (5) א- קו בניין המצוין בתשריט הינו עבור המבנה. ב- קו בניין תחתית/קרקעי באדום הינו עבור קומה תת קרקעית בלבד, ג- קו בניין תחתית/קרקעי בתכלת, הינו עבור פרגולה/גגון בקומת קרקע בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאים למתן היתר בנייה:

1- יש לצרף תכנית חנייה ערוכה בידי יועץ תנועה ומתן פיתרון חנייה מלא לכל השימושים במגרש.

2- יש לתאם את מפלס הכניסה למבנה/מגרש עם המועצה המקומית. בהתאם לתכנון המפורט לביצוע של הדרך הגובלת. בבקשה תוצג הסדרת נגישות לחניות המוצעות במפלס הנמוך מדרך הגישה לרבות תכנון רמפה, במידת הצורך.

6.2

6.2.1 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:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.