

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0832717

שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-0832717

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/09/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2022

להפקיד את התכנית

02/04/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005054268/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בחלק בדרומי לכפר ריינה, גוש 17512 חלקה 15. מטרת התכנית הוספת שטח שירות עבור חניות, הגדלת מספר יח"ד, גובה מבנה, מספר קומות ומתן גישה מוטורית למגרש ע"י זיקת הנאה מדרך להולכי רגל בהתאם לתכנית מפורטת קודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

ומספר התכנית

257-0832717

מספר התכנית

1.646 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

229100 קואורדינאטה X

735950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17512	מוסדר	חלק		5, 15, 45

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	<u>ג/ 5249</u>
12/04/2022		6998	10436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0796862 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>257-0796862</u>
14/07/1994		4220	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5507 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 5507</u>
31/01/2017		2792	7435		ללא שינוי	<u>257-0321596</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 29 31/03/2022	אחמד עואד	31/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	סלמאן אבו אחמד			נצרת	שכ מזרחית	1	054-6696680		izum1@walla.co.il
	פרטי	תאופיק אבו אחמד			נצרת	שכ מזרחית	1	054-6696680		izum1@walla.co.il

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	אחמד עואד	46573		נצרת	איכסאל	407	050-2021031	04-8412224	awad_arch@walla.co.il
	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	שכ מזרחית	11	052-3200298		rasemib@013.netvision.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 - ריינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטח שירות עבור חניות

שינוי בקווי בניין.

הגדלת מספר יח"ד.

הגדלת גובה מבנה.

הגדלת מספר קומות.

הגדלת תכסית קרקע.

מתן גישה למגרשים ע"י זיקת הנאה מדרך להולכי רגל.

התרת שני מבנים במגרש אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
שביל	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שביל	201, 200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	שביל	201, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	396	24.06
מגורים א	1,250	75.94
סה"כ	1,646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,141.8	68.19
שביל	532.74	31.81
סה"כ	1,674.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בתי מגורים. חניה לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים תשמש למעבר הולכי רגל, גינון ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
ב	זכות מעבר לרכב בקטע זה מותר מעבר כלי רכב למגרשים הצמודים לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3) 2	(3) 2	(1) 1	5	(2) 15.5	13	60	265	(1) 70	(1) 25	25	145	1250	100	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:

גובה המבנה המוצע ימדד מקומת העמודים.

תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה ובהסכמת הועדה המקומית.

קו בניין בצבע אדום מקווקוו יהיה למבנה, קו בניין בצבע תכלת מקווקוו יהיה לחניה מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה בלבד.

(2) לא כולל יציאה לגג, יותר גובה של 3 מ' לחניה תת קרקעית..

(3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ושאו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

