

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1240076

שינוי בהוראות הבניה - עוראבי - 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/SV4/1/2005320390/310>

דברי הסבר לתכנית

לשלושה מגרשים צמודים מבוקש שינוי בקווי הבניין לרבות קווי בניין בקומה תחתונה, לאישור בניה קיימת בקו 0 בין 3 המגרשים, הרחבת דרך במקום שביל ושינוי בהוראות הבניה לרבות כיסוי הקרקע



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שינוי בהוראות הבניה - עוראבי -ריינה

257-1240076

מספר התכנית

1.891 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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

230348

קואורדינאטה X

736242

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת דרב אלסוק

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
1	א63	דרב אלסוק	ריינה

שכונה דרב אלסוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17529	מוסדר	חלק		55-56

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מחליפה את תכנית ג/5249 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/5249</u>
12/04/2022		6998	10436	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0796862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>257-0796862</u>
05/01/2022		2609	10110	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257 0440123. הוראות תכנית 257-0440123 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>257-0440123</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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					מוחמד בסול		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד בסול		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
דרכים תנועה וחניה	רקע		1: 250	1	29/02/2024	עודה מיאדה	08: 55 01/08/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	06/11/2024	מוחמד בסול	19: 37 06/11/2024	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	אכרם עוראבי (1)			ריינה	דרב אלסוק	63 א	052-6060864		oraby289@outlook.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 52.

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	מוחמד בסול	105993	משרד אדרי בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722		arch1bssol@gmail.com
	יועץ תחבורה	עודה מיאדה	20324024		כפר כנא	אל-מוטראן חג'אר	8			mayada@sm-od.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal576@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: ת.ד 439.

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 הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין

הגדלת תכסית קרקע

הרחבת דרך

קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.



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**

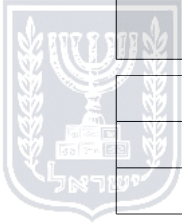
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,429	75.57
שביל	462	24.43
סה"כ	1,891	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	489.46	25.88
מגורים ב'	1,401.8	74.12
סה"כ	1,891.26	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חניות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בינוי ו/או פיתוח - תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות. - תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0 מ'. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'. - המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע / מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 לפחות. השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	-ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך 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)	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			
										שרות	עיקרי		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 4	(4) 14	10	(3) 55	176	(2) 30	(2) 146	(1) 400	3, 2, 1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שקיים- כחלקה נפרדת, מגרש מאושר בתשריט חלוקה ו/או בהיתר בנייה.
- במקרה של 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים יהיה השטח העיקרי 113% ושטח שרות 63% סה"כ 176%.
- עבור תאי שטח 1+2 ו- 66% עבור תא שטח 3.
- לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ'.
- או 3 + קומת עמודים בגובה עד 3.5 מ'.
- לפי המסומן בתשריט. קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה, קו בניין תחתית/תת קרקעי מקווקו בתכלת עבור קומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

א- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.3 מקרקעין**6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.4 הוראות אחרות**6.4.1 הריסות ופינויים**

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה .
 ב. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר במגרש הרלוונטי .

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

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה