

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 257-0542951**

**גאנס בסול- ריינה**

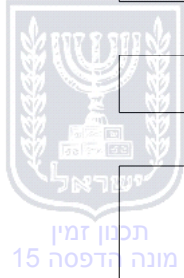
**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא חלוקה תכנונית, ושינוי גודל מגרש מינימלי וקווי בניין כתוצאה מהחלוקה המוצעת בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|  |   |     |
|--|---|-----|
| שם התכנית                              | שם התכנית   | 1.1 |
| ומספר התכנית                           | שם התכנית   |     |
| מספר התכנית                            | 257-0542951   |     |
| שטח התכנית                             | 4.127 דונם  | 1.2 |
| סיווג התכנית                           | תכנית מפורטת  | 1.4 |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |     |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית  |     |
| לפי סעיף בחוק                          | 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 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  |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230300 קואורדינאטה X

737050 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בצד הצפוני של ריינה- כביש ראשי.

**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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/02/1993 | 1855                          | 4088                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ג/ 5249<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/ 5249              |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |             | דראושה מוראד |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |             | דראושה מוראד |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 26/07/2018  | דראושה מוראד | 25/07/2018  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
|                | פרטי | גאנם בסול |               |          | ריינה | (1)  |     |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 140.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | גאנם בסול |               |          | ריינה | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: ת.ד. 140.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|---------------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים |       | גאנם בסול<br>ואחרים |               |          | ריינה | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: ת.ד. 140.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד        | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|--------------|---------------|-----------------|------|------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | דראושה מוראד |               | דראושה<br>מוראד | נצרת | נצרת |     | 04-8738830 |     | mndarawshi@walla.com |
| מהנדס          | מודד      | סמיר ח'טיב   | 1432          |                 | תמרה | (1)  |     |            |     |                      |

(1) כתובת: ת.ד. 1983.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקה תכנונית.

שינוי גודל מגרש מינימלי.

שינוי קווי בנין.

קביעת זיקת הנאה למעבר.

קביעת תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                  | תאי שטח   |                |
|-----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'             | 100 - 103 |                |
| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ב' | 101            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | מגורים ב' | 102, 103       |
| קו בנין עילי          | מגורים ב' | 101            |

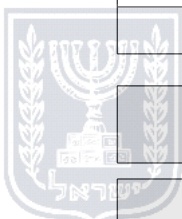
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 4,127 | 100    |
| סה"כ      | 4,127 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 4,127.28  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



| מצב מוצע     |           |      |
|--------------|-----------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100          | 4,127.28  | סה"כ |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז- מספרות ומכוני יופי.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1) בתא שטח מס' 101+103 יהיה מותר להקים 2 בניינים נפרדים במרחק מינימלי של 6 מ'.<br/> 2) בתא שטח מס' 102 יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר נוסף למבנה המגורים באישור הוועדה המקומית.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |     | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח   | שימוש  | יעוד      |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----|-----------------|-----------|--------|-----------|
| קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                     |                   | מעל הכניסה הקובעת     |     |                 |           |        |           |
|               |       |             |            | שרות       | עיקרי                               | גודל מגרש מזערי   |                       |     |                 |           |        |           |
| (3)           | (3)   | (3)         | (3)        | 3          | (2) 12                              | 75                | (1) 45                | 100 | 190             | 100       | מגורים | ב'        |
| (3)           | (3)   | (3)         | (3)        | 3          | (2) 12                              | 42                | (1) 45                | 100 | 400             | 103 - 101 |        | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 36% לקי עמודים מפולשת (שמתוכם 6% לשטחי שירות אחרים), ובנוסף 12 מ"ר למדרגות לכל יח"ד..

(2) 3 קומות+ ק.ע. עד 2.20 מ', קומת מסד או קומת מרתף..

(3) בהתאם למסומן בקו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>חניה</b><br>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות   |
| <b>6.2</b> | <b>חשמל</b><br>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל<br>לא ינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:<br>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו<br>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'<br>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'<br>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'<br>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'<br>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'<br>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'<br>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'<br>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'<br>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל<br>ארון רשת 1 מ'<br>שנאי על עמוד 3 מ'<br><br>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.<br>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.<br><br>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.<br>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.<br><br>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.<br>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) |
| <b>6.3</b> | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b><br>6.3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה  |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>6.3.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה ורשות הניקוז.</p> <p>6.3.3 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה.</p>  |                   |
| <p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>   |                   |
| <p><b>6.5 שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                   |
| <p><b>6.6 היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>  |                   |
| <p><b>6.7 עתיקות</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה, בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |                   |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15