

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד המו"מ
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 02-93-2015
 נהקבל
 2015-02-02

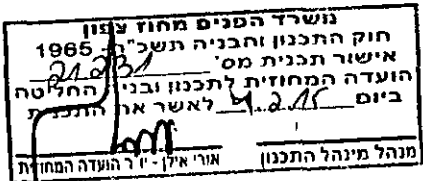
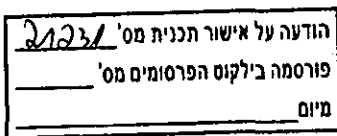
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21231

שם תוכנית: שינוי בתוואי דרך מאושרת בחלקה 52 גוש 17530 בריינה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בתוואי דרך מאושרת בחלקה 52 בגוש 17530 באדמות ריינה ללא שינוי בשטחים לאפשר הוצאת היתר בניה חדש למבנה קיים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בתוואי דרך מאושרת בחלקה 52 מגוש 17530 בריינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21231/ג	מספר התוכנית	
4808 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה בשלב	
15/02/2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים.
- X=230600 קואורדינטה X
Y=736100 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בחלק המזרחי בריינה (ע"י מגרש כדורגל).
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ריינה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל ריינה
- יישוב שכונה רחוב מספר בית - - -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17530	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	52,53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5249/ג	• שינוי	ל.ר	4088	25/02/1993

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' בסול מוחמד	15/02/2015	-	16		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' בסול מוחמד	15/02/2015	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-5636220	04-6579002	ריינה 16940 ת.ד. 353	-	-	-	052387255	בסול עיסאם חסן	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-5636220	04-6579002	ריינה 16940 ת.ד. 353	-	-	-	052387255	בסול עיסאם חסן	
	04-6555610	-	04-6577734	ריינה 16940		מ.מ.ריינה	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-5636220	04-6579002	ריינה 16940 ת.ד. 353			052387255	052387255	בסול עיסאם חסן	בעלים
	04-6555610	04-6555610	04-6577734	ריינה 16940		מ.מ.ריינה	-	-	-	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Bssol-mohammad@hotmail.com	04/6082722	052/3706344	04/6082722	16940 ריינה 965 ת.ד. 16940	109953		059504365	059504365	בסול מוחמד	אדריכל
Kamal576@bezeqint.net	04/6453206	0505252093	04-6453206	ריינה 16000 ת.ד. 439	576		-	-	כמאל עואטחה	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בתוואי דרך מאושרת על מנת להסדיר מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד מדרך מאושרת למגורים ולהפך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	4.808 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2804	0	2804	מ"ר	מגורים
		-	לא מוגדר	לא מוגדר	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.
לר"

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	100,110,120,130	אתר עתיקות	100,110,120,130	איזור מגורים ב
	200	אתר עתיקות	200	דרך מאושרת
	210	אתר עתיקות	210	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
58.3%	2804	2804	איזור מגורים א
36.8%	1770	2004	דרך מאושרת
4.9%	234		
100%	4808	4808	סכ"ח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	השימושים יהיו לפי מגורים א' בתוכנית ג/5249 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א.	על פי תוכנית ג/5249 המאושרת-מגורים א'.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
ב.	על פי תוכנית ג/5249 המאושרת.
4.2.2	הוראות
ב.	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מזרע/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	הקובעת	שטחי בניה	שטחי סה"כ			
לפי קו אדום מקווקו בתשריט	לפי תשריט 5249/ג	לפי תשריט 5249/ג	קומות 3 +קומת עמודים בגובה 2.2 עד 2.2 מ'	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	קומות 3 +קומת עמודים בגובה 2.2 עד 2.2 מ'	עד 12 מ'	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	100%	עד 36% בקומה ועוד 6% בקומת הקרקע למבני עזר למעט המקלט. סה"כ 100% בנייה כוללים	400	100,120	מגורים ב'				
3 או 0 באישור תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית, וללא פתחים בקיר המשותף	לפי תשריט 5249/ג	לפי תשריט 5249/ג	קומות 3 +קומת עמודים בגובה 2.2 עד 2.2 מ'	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	קומות 3 +קומת עמודים בגובה 2.2 עד 2.2 מ'	עד 12 מ'	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית מאושרת 5249/ג	100%	עד 36% בקומה ועוד 6% בקומת הקרקע למבני עזר למעט המקלט. סה"כ 100% בנייה כוללים	400	110,130	מגורים ב'				

* גובה המבנה ימודד ממפלס הכניסה.

6 הוראות נוספות**6.1 חלוקה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישומם כחוק.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 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.

6.4 שטח עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

6.5 הוראות פיקוד העורף

לא יוצא בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6 כיבוי אש:-

. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.7 הוראות בנושא חשמל**א איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.8 מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.10 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.11 אשפה
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.

6.12 עיצוב אדריכלי
לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

6.13 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

6.14 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.15 מבנים להריסה
א. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הקירות / מבנים המסומנים להריסה בתשריט (לרבות הקיר הקיים), ובניית קיר בגבול החלקה.

6.16 עצים בוגרים להעתקה
א- תנאי למתן היתר בניית מבנים וסלילת דרכים הינו הוצאת רישיון העתקת במשרדי הקק"ל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ד

7.2 מימוש התוכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם	חתימה:	תאריך:
	בסול עיסאם חסן	ג.ס.ל ג'פ	15/2/15

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדר' בסול מוחמד	אדר' בסול מוחמד	15/2/15
	תאגיד:	 חברת אדר' בסול מוחמד חברת אדר' בסול מוחמד מ.ר. 3706344 נייד: 052-3706344 	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	בסול עיסאם חסן	ג.ס.ל ג'פ	15/2/15
	תאגיד:		

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	מועצה מקומית ריינה	מועצה מקומית ריינה	15/2/15
	תאגיד:	 مجلس محلي الرينه 	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	בסול עיסאם חסן	ג.ס.ל ג'פ	15/2/15
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מועצה מקומית ריינה	מועצה מקומית ריינה	15/2/15
	תאגיד:	 مجلس محلي الرينه 	