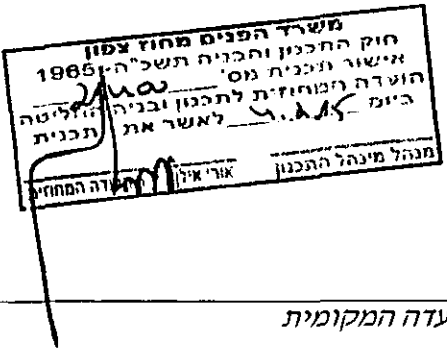
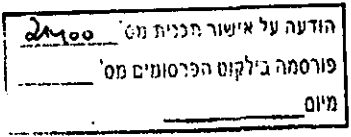


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

<b>משרד הפנים</b> מחוז הצפון ועדה מחוזית	<b>תוכנית מס' ג/21400</b>
19 02 2015	<b>שם תוכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה</b>
<b>נ ת ק ב ל</b> נצרת עילית	<b>מחוז: הצפון</b> <b>מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים</b> <b>סוג תוכנית: תכנית מפורטת</b>

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
	
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית "הגדלת זכויות הבניה ומס' הקומות, קביעת מס' יחיד במגרש מגורים בשטח של כ-487 מ"ר בגרעין היישוב ריינה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	21400/ג	
1.2	שטח התוכנית	717 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף 1	
	תאריך עדכון המהדורה	15/07/2014	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלבנטי</li> </ul>	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y  
x= 229600  
y= 736450

1.5.2 תיאור מקום בשכונה העתיקה המזרחית של ריינה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ריינה  
התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ריינה

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה  
רחוב  
מספר בית

-  
-  
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ש.ב.	• לא מוסדר	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/02/1993	4088	-	• שינוי	5249/ג
02/07/2013	6621	-	• שינוי	20293/ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' בסול מוחמד	15/02/2015	-	15		• מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' בסול מוחמד	15/02/2015	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' בסול מוחמד	15/02/2015	1	-	1:200	• מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050/5470293		ת.ד 219 16940		רשות מקומית		55148779	שריף זכר	ל.ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050/5470293		ת.ד 219 16940		רשות מקומית		55148779	שריף זכר	ל.ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050/5470293		ת.ד 219 16940		רשות מקומית	55148779	שריף זכר	ל.ר	•

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
Bssol-mohammad@hotmail.com	04/6082722	052/3706344	04/6082722	ת.ד 965 16940	109953	059504365	בסול מוחמד	ל.ר	•
Zidansrv@netvision.net.il	04/6556446	052/2300052	04/6565079	ת.ד 296 16000	508	21026661	זידאן סווהיל	מורד 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	
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 בהוראות וזכויות בניה, וקביעת מס' יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת זכויות הבניה ומס' הקומות.
- קביעת מס' יח"ד מותר במגרש.
- הגדלת גובה מבנה.
- הוספת שימושים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 717 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תותר בניה למסחר בהיקף של 40 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים		794	+161	633	מ"ר	מגורים
		+5	+5	0	מס' יח"ד	
				-		מסחר

**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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	דרך מאושרת
	בתא שטח מס' 300 - זיקת הנאה למעבר ברכב	200,300	מגורים ב
	אתר עתיקות		
	אתר עתיקות		

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
78.10%	560	487	מגורים ב"
21.9%	157	73	מגורים ב' - לפי ג/20293
		157	דרך מאושרת
100.00%	717	717	סכ"ה

\* לא לפי מבא"ת

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ב</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b>	תא שטח 200 ישמש למגורים בלבד.
<b>ב.</b>	תתאפשר המרת יחידת דיור בקומת הקרקע ביחידת מסחר ששטחה לא יעלה על 40 מ"ר. שאר הקומה במקרה זה ישמש כשטח שרות לטובת דיירי הבניין.
<b>ג.</b>	בתא שטח מס' 300 השימושים יהיו לפי מגורים א' לפי תכנית ג/5249 המאושרת.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	זיקת ההנאה למעבר ברכב שבתחום תא שטח מס' 300 תשמש את שני המגרשים 100/1 ו-100/2.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
<b>א.</b>	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר קווי תשתיות וחניה.
<b>4.2.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		קדמי (1)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים		מ"ר מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	לכניסה לקובעת		מתחת לקובעת	עיקרי שרות						מתחת לקובעת	עיקרי שרות			
2	2	2	4	-	5	19	45%	10	5	183%	-	35	487	200	מגורים ב
0 או 3 בצד לפי תוכנית	0 או 3 בצד לפי תוכנית	0 או 3 בצד לפי תוכנית	0 או 3 בצד לפי תוכנית	לפי תשריט 5249/ג ולא פחות מ-6 מ' מצד הדרך	3 קומות מעל קומת עמודים עד 2.2 מ' הדרך	12	לא מוגדר בתוכנית 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית 5249/ג	לא מוגדר בתוכנית 5249/ג	73 מ"ר	-	100%	400 או כפי שקיים	300	מגורים ב

- (1). בתחום קו הבניין הקדמי יותר גשר והמדדגות הקיימות.
- (2). הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- (3) גובה המבנה ימודד מהמפלס התחתון.

## 6. הוראות

## 6.1 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

## ד. 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 מחברת החשמל.

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

<b>6.2 היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.3 חניה</b>
החניה תהיה 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.
<b>6.4 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.5 עיצוב אדריכלי</b>
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'.
<b>6.6 עתיקות</b>
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
<b>6.7 חלוקה ורישום</b>
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית/תשריט חלוקה ורישום כחוק.
<b>6.8 הפקעות</b>
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.9 מים</b>
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.10 ביוב</b>
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.11 קולטי שמש על הגג</b>
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 הוועדה המקומית.

**6.12 שירותי כבאות**

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

**6.13 ניקוז**

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

**6.14 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.

**6.15 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <i>שפי שפי</i>	שם: שריף ג'בר ת.ז. 55148779	מגיש התוכנית

תאריך:	חתימה: <del>אדר' בסול מוחמד</del> אדרכלת, תל אביב מ.ר. 109953 נייד: 052-3706344	שם: אדר' בסול מוחמד	עורך התוכנית

תאריך:	חתימה: <i>שפי שפי</i>	שם: שריף ג'בר ת.ז. 55148779	יזם בפועל

תאריך:	חתימה: <i>שפי שפי</i>	שם: שריף ג'בר ת.ז. 55148779	בעל עניין בקרקע