

2000325863-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0247809



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שינוי יעוד ממסחרי מגורים מעורב למגורים ג' 17512/19 - ריינה

17-08-2015
נתקבל
צפון צרת ענלית

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
אישור תכנית מס' 257-0247809
הועדון הן מחוז תכנון ובניה הוליסטה
ביום 29/8/15 לאחר קבלת התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0247809
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דברי הסבר לתכנית

זים התכנית מעוניין להוסיף עוד מסי יחידות דיור מעל בניין קיים, הדבר תורם לפתרון מצוקת המגורים הקשה לבני משפחתו, מדבור במגרש 19/1 מחלקה 19 גוש 17512 בישוב ריינה ששטחו 541 מ"ר מעלו קיים בניין בן שלוש קומות במצב שלד, מטרת התכנית לשנות יעוד המגרש ממסחרי מגורים מעורב למגורים ג' ע"פ ת.ב.ע. 5507. לכן נדרש שינוי בזכויות והוראות בנייה על מנת לקבל שהמגרש יכלול 8 יחידות דיור מעל קומת כניסה המיועדת למחסנים ושירותים לכול הדירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. איחוד וסינווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שינוי יעוד ממסחרי מגורים מעורב למגורים ג' 17512/19
- ריינה

1.1 שם התכנית (מספר התכנית)
שם התכנית

מספר התכנית
257-0247809

1.2 שטח התכנית
0.601 דונם

1.3 מהדורות
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סינווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת לחפקיד 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

229000

735925

צפון מערב ריינה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17512	מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נחשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5507	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5507 ממשיכות לחול.	4229	4220 / 1994/07



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



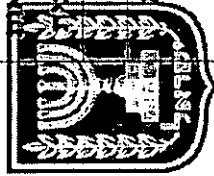
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

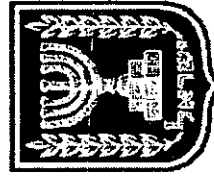
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב		עמודים / גליון		פחירי חביאללה				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			פחירי חביאללה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		08/03/2015	פחירי חביאללה		08/03/2015	1: גליון	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	סלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שאדי עתאמלה			ריינה	(1)	מס	052-5237410	04-6565938	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאדי עתאמלה			ריינה	(1)		050-5237410	04-6565938	

(1) כתובת: שכונה מזרחית ליד בייס מקיף.

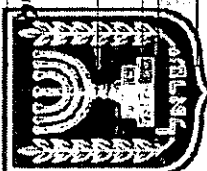
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שאדי עתאמלה			ריינה	(1)		050-5237741	04-6565938	

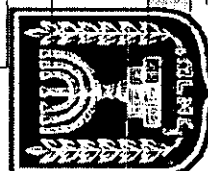
(1) כתובת: שכונה מזרחית ליד בייס מקיף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחרי חביבאללה		פחרי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhr@ yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ממסחרי מגורים מעורב למגורים ג'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בזכויות והוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.601



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	ית"ד	מגורים (ית"ד)
	967.3		+436.3	531	מי"ר	מגורים (מי"ר)
			-169.3	169.3	מי"ר	מסחר (מי"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
דרך מאושרת	2	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד מגורים ג'	תאי שטח כפופים 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	9.38
מסחרי מגורים מעורב	541	90.62
סה"כ	597	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.43	8.05
מגורים ג'	553.5	91.95
סה"כ	601.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	השימושים המותרים באזור זה יהיו למגורים בלבד .
4.1.2	הוראות	
א	אדריכלות	א. הקומה השישית בבניין תדורג בכל החזיתות מלבד החזית האחורית . ב. הדירוג יהיה 5 מ' בחזית הקדמית ו-3 מ' בחזיתות הצדדיות . זאת, על מנת שלא לשנות את אופי הבנייה הקיימת בסביבה .
ב	חניה	תנאי למתן היתר בנייה הינו מתן פתרונות החנייה בתחום המגרש וע"פ תקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר .
ג	חיזוק מבנים , תמא/ 38	היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן 413 .
ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	קומת קרקע תשמש כשטח שירות ושטח משותף לכלל הדיירים ולא תותר בה הקמת יח' דיור
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	השימושים המותרים ביעוד זה הינם : מעבר לכלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות , גינון וחניה .
4.2.2	הוראות	
א	זרכים	אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 14



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 14



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 14

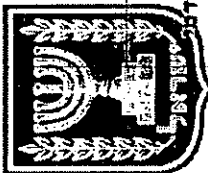
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מ תכנון זמין מס' ת.פס"ה	קד"מ תכנון זמין מס' ת.פס"ה		מס' קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מס' יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	מרחב לניסה הקובעת	מתחת לניסה הקובעת					שטחי בניה
3	3	3	3	20	8	45	1193.1	0	0	225.8	967.3	541	1	מגורים ג'
3	3	3	6	20	8	45	1193.1	0	0	225.8	967.3	541	1	מגורים ג'
3	3	3	6	20	8	45	1193.1	0	0	225.8	967.3	541	1	מגורים ג'

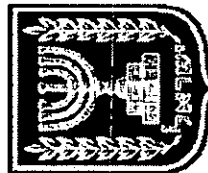
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לסבלות זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

- (1) הערך מתייחס למי"ר מינימום.
- (2) גובה הבניין ימדד ממפלס קומת כניסה.
- (3) בקומה שישיית קו בניין יהיה 3 מ'.
- (4) בקומה שישיית קו הבניין יהיה 5 מ'.



תכנון זמין
מס' ת.פס"ה 14



תכנון זמין
מס' ת.פס"ה 14

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום תכנית זו מתבססת על מגרש מאושר לפי תשריט חלוקה מאושר מתאריך 4.4.1995 שמספרו 19/17512/ח/6.
6.4	חשמל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין 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 בכו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים בכו מתח גבוה עד 33 ק"ו בכו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו בכו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אינן לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל ותת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.5	ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

	6.7 תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התשי"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
	6.8 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
	6.9 פיתוח תשתית
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
	6.10 שרותי כבאות
תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.	
	6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה	
	6.12 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
	6.13 הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

	7. ביצוע התכנית
--	------------------------

	7.1 שלבי ביצוע
--	-----------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת בצוע תכנית זו הינו עד 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. תתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

 תאריך: _____ חתימה: _____	שם: _____ שאדי עתאמלה שם ומספר תאגיד: _____	מניש התכנית
	סוג: _____ בעלים	
 תאריך: _____ חתימה: _____	שם: _____ שאדי עתאמלה שם ומספר תאגיד: _____	יזם
	סוג: _____ בעלים	
 תאריך: _____ חתימה: _____	שם: _____ שאדי עתאמלה שם ומספר תאגיד: _____	בעל עניין בקרקע
	סוג: _____ עורך ראשי	
 תאריך: _____ חתימה: _____	שם: _____ פחירי תביאללה שם ומספר תאגיד: _____ פחירי תביאללה - משרד אדריכלות	עורך התכנית
	סוג: _____ עורך ראשי	

מחירי תביאללה
אדריכל
מנכ"ל 1986



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14