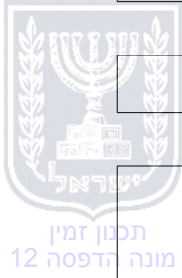


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0313312

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 6/38 - ריינה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 6/38 (גו"ח 17526/38) המאושר במסגרת חלוקה מאושרת בתכנית ג/11452 התכנית נערכה לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים בריינה ע"י הוספת שטחי בניה (עיקרי+שירות), הגדלת תכנית קרקע והוספת קו בנין תחתי לצורך קירוי חניה ומחסן תת-קרקעי בחלק ממנו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 6/38 - ריינה

257-0313312

מספר התכנית

0.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג 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

229239 קואורדינאטה X

735544 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר ריינה בכיוון נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר ריינה בכיוון נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17526	מוסדר	חלק		38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11452/ג	6/38

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/2002	2529	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11452 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11452
14/07/1994	4220	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5507 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5507



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמר תיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר תיים		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		30/08/2016	סאמר תיים	30/08/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11/06/2015	סאמר תיים	11/06/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
מודד מוסמך	פרטי	נגיב חביב	727		נצרת	(1)		052-2794792		n0522794792@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 331.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נגיב חביב	727		נצרת	(1)		052-2794792		n0522794792@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 331.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נגיב חביב	727		נצרת	(1)		052-2794792		n0522794792@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 331.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין (1)		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין (1)		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 2244.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	מבוא עמקים

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 וזכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע (הוספת קו בנין תחת). --- סעיף 4  
הגדלת תכסית קרקע מ- 42% ל- 65% לצורך קירוי חניה ובניה תת-קרקעית. --- סעיף 5  
הוספת 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים המאושרים במסגרת תכנית ג/11452 --- סעיף 16 א 2  
הוספת 70 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים --- סעיף 15  
הוספת קומות, 3 קומות מעל קומת מרתף במקום 2 קומות מעל קומת עמודים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.2

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
72% שימוש עיקרי לפי תכנית 11452/ג והוספת 50 מ"ר לשטחים העיקרים	194		+50	144	מ"ר	מגורים (מ"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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	6
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
6	6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	200	100
סה"כ	200	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	201.01	100
סה"כ	201.01	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי מגורים א' בתכנית ג/5507 המאושרת	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קו בנין תחתית/תת קרקעי ימשש עבור גגון לחניון, מרתף, מדרגות חוץ ומחסן תת קרקעי	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	2	2	8.7 (4)	(3)	65	(2) 178	(1) 57	18%	32%	71%	200	6	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין תחתיתת קרקעי ישמש עבור גגון לחניון, מרתף, מדרגות חוץ ומחסן תת קרקעי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות אלו ניתנים לניצול רק מתחת לקומת הכניסה הקובעת.
- (2) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה מ מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (3) לפי תכנית ג/11452.
- (4) כולל עליה לגג.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

**6.2**

**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. תחנות השנאה:  
 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.  
 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים  
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
--	1.00 מ'	י. ארון רשת	
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	

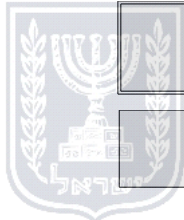
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.3</b>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הצעת כל הקירות התומכים וגדרות בטון בגובה מינמלי של 1.0 מ' בהתאם לבינוי ובנייתם בפועל כתנאי למתן טופס 4</p> <p>היתר בניה יבוצע בשני שלבים :</p> <p>א- בניית גדרות הבטון בגבול המגרש או מתן ערבות לביצועם</p> <p>ב- השלמה של בניית המבנה</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>מקלטים</b>	<b>6.7</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מועד משוער למימוש התכנית - מיידית עם אישורה.
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נגיב חביב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: נגיב חביב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נגיב חביב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: סאמר תיים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סאמר תיים		חתימה:

