

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0276683

שינוי בקווי בנין בחלקה 41 גוש 17523.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0276683
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7345
מיום 19.9.16

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 257-0276683
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20160006 מיום 13/7/16
ד"ר האתם דאוד
מנכ"ל הועדה
לחכנון וכניה מבוא העמקים
סמנכ"ל לתכנון

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 25.9.16

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו, שינוי קווי בנין קדמי וצידי, שינוי קוו בניין קדמי בקומת הקרקע (מתחת למפלס הכביש) בלבד, ושינוי קוו בניין צידי בהתאם לקיים בשטח.



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון שטחים



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון שטחים



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון שטחים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בנין בחלקה 41 גוש 17523.

מספר התכנית 257-0276683

1.2 שטח התכנית 1.165 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

230100 קואורדינאטה X

736126 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הדרום מזרחי של ריינה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17523	מוסדר	חלק		8, 34, 41

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בנושא קווי בנין, וכל יתר תוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	4088	1855	25/02/1993



מסמכי התכנית 1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		10/02/2016	סמיר סעד	21/10/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

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
	פרטי	נמר בסול			ריינה	(1)		04-0000000	04-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה מיקוד 16910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נמר בסול			ריינה	(1)		04-0000000	04-0000000	

(1) כתובת: ריינה מיקוד 16910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע:

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נמר ואחרים בסול			ריינה	(1)		04-0000000	04-0000000	

(1) כתובת: ריינה מיקוד 16910.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד	35141	סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-655530	04-655530	samir@samir saad.info
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206	04-6453206	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת: ריינה-ת.ד. 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי בקו בנין קדמי בקומת קרקע בלבד (מתחת למפלס הכביש).
-שינוי בקו בנין צידי.



מחלקת תכנון ופיקוח
אזור הבנייה 30



מחלקת תכנון ופיקוח
אזור הבנייה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.165
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,165.34			1,165.34	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
דרך מאושרת	2, 1
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	101
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	191.98	16.47
מגורים א'	973.36	83.53
סה"כ	1,165.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	191.99	16.47
מגורים ב'	973.36	83.53
סה"כ	1,165.35	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים בייעוד קרקע "אזור מגורים א'" בתכנית מאושרת ג/5249.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	בהתאם להוראות בייעוד קרקע "מגורים א'" בתכנית מאושרת ג/5249.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	101			

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 הממורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לזכויות בניה עבור אזור מגורים א בתכנית ג/5249 המאושרת..
(2) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט..



6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בנין
	תכנית זו משנה את תכנית ג/5249 בנושא קווי בניין בלבד וכל יתר החוראות תכנית ג/5249 ממשיכות לחול.
6.2	עיצוב אדריכלי
	תכנית זו משנה את תכנית ג/5249 בנושא קווי בניין בלבד וכל יתר הוראות תכנית ג/5249 ממשיכות לחול.
6.3	קווי בנין סימון בתשריט: קו בנין עילי
	קווי הבניין בקומות העליונות (כולל הקומה במפלס הכביש) יהיו בהתאם לקו בנין עילי המסומן בתכנית.
6.4	קווי בנין סימון בתשריט: קו בנין תחת/תת קרקעי
	קווי הבניין בקומת הקרקע (מתחת למפלס הכביש) יהיו בהתאם לקו בנין תחתי המסומן בתכנית.
6.5	עתיקות סימון בתשריט: אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>1.1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטי מפורטים להלן) 39746/0 "רינה, אל-(מזרח)" י"פ: 5911 עמ" 2145 מיום: 02/02/2009 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>1.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>
6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר, תנאי למתן היתר בניה חבטות מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.7	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור</p>

6.7	חשמל
	<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.9	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.10	פיקוד העורף
	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.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית




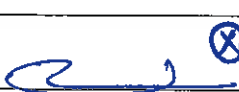
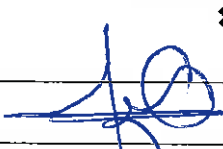
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	שלבי ביצוע	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

מיידית עם אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נמר בסול	סוג:	תאריך: 11.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
יזם	שם: נמר בסול	סוג:	תאריך: 11.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: נמר ואחרים בסול	סוג: בעלים	תאריך: 11.8.16
	שם ומספר תאגיד:	 ע"מ ארבעה עשר	חתימה: 
עורך התכנית	שם: סמיר סעד	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סמיר סעד - אדריכל		חתימה: 



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ובנייה

