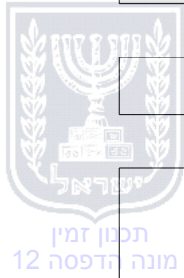


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0529669

שינוי יעוד במגרש משצ"פ למגורים והסדרת זכויות והוראות בנייה, ריינה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית להסדיר מצב תכנוני של מגרש אשר נבנה בו מבנה בשעה שהיה מיועד למגורים בתכנית מאושרת מס' ג/1233. בתכנית מאוחרת יותר, מס' ג/5249, שונה יעוד המגרש לשצ"פ למרות קיומו של מבנה המגורים. התכנית מוגשת להחזרת יעוד הקרקע למגורים ולהסדרה סטטוטורית של המבנה, עקב חריגה נקודתית לתוואי הדרך על פי התכנית ג/5249.



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 יעוד במגרש משצ"פ למגורים והסדרת זכויות והוראות בנייה, ריינה	

מספר התכנית	257-0529669
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2 0.743 דונם
------------	----------------

סוג התכנית	1.4 תכנית מפורטת
------------	------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230092 קואורדינאטה X

736420 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז הישוב ריינה מזרחית לדרך 754.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17529	מוסדר	חלק		27, 29, 43

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



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
25/02/1993	1855	4088	תוכנית 257-0529669 משנה רק את המפורט בתוכנית ג/ 5249 וכל יתר הוראות ג/ 5249 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 5249



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 41 02/10/2017	יוסף חביב	02/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558273	04-6549040	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף גם בעלים פרטיים

(1) כתובת: מבנה מלון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mavo.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	מודד	כילאני מועתז	1076		יפיע	ואדי אלח'ארג'י) (1	304	04-6468243		

(1) כתובת : ת.ד. 304.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרה של מגרש ביעוד שצ"פ, אשר קיים בו מבנה בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ למגורים
קביעת זכויות והוראות בנייה
הצרה נקודתית של תוואי דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11, 10
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	20
מבנה להריסה	מגורים ב'	11, 10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	11, 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	251.9	33.90
מגורים א'	50.9	6.85
שטח ציבורי פתוח	440.3	59.25
סה"כ	743.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	260.98	35.12
מגורים ב'	482.12	64.88
סה"כ	743.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי למימוש השימושים הנוספים על מגורים- הצגת פיתרון חנייה וגישה על ידי יועץ תנועה מוסמך.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מעל הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
	3 (5)	3 (6)	3 (6)	3 (6)	4 (4)	4	48	145 (3)			45 (2)	100	262.6 (1)	11, 10	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:

תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תא שטח 11 הינו חלק ממגרש בחלקה גובלת, אשר יתואם לגודל מגרש מינימאלי בגודל של 400 מ"ר, או כפי שקיים בפועל.

(2) 36% לקומות עמודים + 9% בשאר הקומות ובנוסף 12 מ"ר לכל יחידת דיור עבור מדרגות על פי החלטת מליאת הוועדה המקומית לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתאריכים 15.04.97 ו-01.01.04.

(3) ובנוסף, 12 מ"ר שטח מדרגות לכל יחידת דיור.

(4) + 2.5 מ' יציאה לגג, ו- 2.5 מ' לקומת מרתף.

(5) + קומת עמודים עד 2.2, יציאה לגג וקומת מרתף.

(6) קווי בניין למבנה הקיים יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים. בנייה חדשה שאינה במתווה המבנה הקיים תהיה בהתאם למפורט בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט , הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות העתיקות, התשל"ח -1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.2**חנייה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקיפות בעת הבקשה להיתר בנייה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת המגרש בתכנית/תשריט איחוד וחלוקה. רישום החלוקה ייעשה כחוק.

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'

בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי 9.50 מ' / 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 העניין

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. 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</p>

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בנייה לתוספת מעל המבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413</p>

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.9	מבנים קיימים
	<p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.

6.11	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת כל המסומן להריסה בתשריט, ואשר רלוונטי לשטח המגורים נשוא התכנית.

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12