

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0704445

הסדרת קווי בניין ושינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

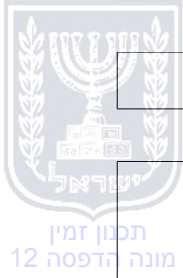
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה באופן נקודתי בסמכות הועדה המקומית את תכנית ג/5507 לצורך הסדרת הבניה הקיימת במגרש 26/1 בחלקה 26 גוש 17525 ביישוב רינה .
התכנית מציעה לשנות את קווי הבניין מהדרך ומהשכנים בהתאם לקיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 תוך הסדרת גבהי הקירות המותרים מסביב למגרש .
בנוסף התכנית מציעה להגדיל את שטחי השירות התת קרקעיים המותרים ב- 100% עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 15 והגדלת כיסוי הקרקע המותר במגרש בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 9 .
לתכנית מצורף נספח בינוי אשר מתאר את הבניה הקיימת במגרש לצורך הסדרתה .



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

הסדרת קווי בניין ושינוי בהוראות וזכויות בניה - ריינה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0704445

מספר התכנית

0.455 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

קואורדינאטה X 229625

קואורדינאטה Y 735540

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית - רינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרומית רינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17525	מוסדר	חלק		26

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6/ מע/ מק/ 5507 / 34	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/ מע/ מק/ 5507 / 34 ממשיכות לחול.	5326		01/09/2004
ג/ 5507	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/ מע/ מק/ 5507 / 34 ממשיכות לחול.	4229	4220	14/07/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נסים נחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נסים נחלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/05/2019	נסים נחלה	11: 05 03/05/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/05/2019	נסים נחלה	11: 04 03/05/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	עימאד אבו חנא			נצרת	(1)	41	04-6550921		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8261.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עימאד אבו חנא			נצרת	(1)	41	04-6550921		

(1) כתובת: ת.ד. 8261.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עימאד אבו חנא			נצרת	(1)	41	04-6550921		

(1) כתובת: ת.ד. 8261.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
	מודד	נביל ג'ראיסי	806	ג'ראיסי את חדאד	נצרת	חאלת א-דיר		04-6465929		jr.ha011@gm ail.com



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

שינוי בהוראות וזכויות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי בניין מדרך ומגבול שכנים בהתאם לקיים .
- 2- הגדלת גובה קירות תומכים מותר מסביב למגרש ללא דירוג.
- 3- תוספת 100% אחוזי בניה עבור שטחי שירות תת-קרקעיים .
4. הגדלת תכסית קרקע מותרת ל-80% .



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'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

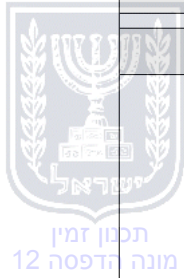
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	459	100
סה"כ	459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	455.23	100
סה"כ	455.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בתי מגורים . ב. מועדונים פרטיים וחברתיים . ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטי חניה . ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . ו. חנויות מזון וקיוסקים . ז. מספרות ומכוני יופי .	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי א. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים . ב. על אף האמור בסעיף 2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים נוסף למבנה המגורים באישור הועדה המקומית.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב'	1	400	108	54 (1)	מ"ר	100 (2)	262	80	12 (3)	3	1	(4)	(4)	2 (4)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להחלטת הועדה המקומית להוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 לתקנות רישום שטחים ואחוזי בניה מתאריכים 15/07/97 ו- 01/01/04 (36% לקומות עמודים + 3*4 % לקומות המגורים).
- (2) שטחי שירות תת-קרקעיים.
- (3) גובה מבנה עד 12 מ', 3 קומות + קומת עמודים 2.20 מ', קומת מסד או קומת מרתף, + 2.50 מ' עבור מדרגות עלייה לגג ..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט :: קו בניין כללי המתייחס לבניה בקומת קרקע וקומת גג.. קו בניין תחתי המתייחס לבניה בקומת מרתף (במפלס -3.00) וחלק ממחסן בקומת קרקע (במפלס +0.00) - קו בניין עילי שמתייחס לרמפת הכניסה מכביש העליון בצד המערבי למגרש..

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**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכאה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן.

מציר 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 אוירי 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. כבלי חשמל מתח עליון

1.00 מ' י. ארון רשת

3.00 מ' יא. שנאי על עמוד

- על אף האמור לעיל תתאפשרהקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

- אין לחפור רו לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4

הוראות פיתוח

תותר בניית קירות תומכים בגבול המגרש האחורי ובגבולות המגרש הצדדיים עד לגובה 5 מטר מהקרקע ללא דירוג.

6.5

הוראות פיתוח

הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקופה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188 - 197.

6.6

הוראות פיתוח

א. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושירים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות למבט.
ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.7

פיקוד העורף

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

6.8

פיתוח סביבתי

א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחיומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.
ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו-ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.8	פיתוח סביבתי
	האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה. ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.
6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.10	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	באופן מיידי לאחר אישור התכנית .

תכנון זמין
מונה הדפסה 12