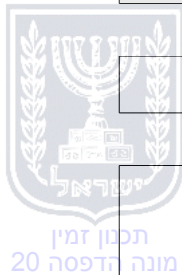


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0796862

שינוי הוראות וזכויות בנייה בתכניות מאושרות - ריינה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0796862
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 31/03/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית תקנונית לשינוי בהוראות וזכויות בנייה בתחום תכניות מאושרות ג/5249, ג/7351, ג/16569 ו-ג/17221, עקב סתירות ואי בהירות בהוראות התכניות המאושרות וכפי שמפורט להלן:

1. קביעת זכויות בנייה- בחלק מהתכניות שכלולות בתחום תכנית זו נקבעו אחוזי בנייה נמוכים, וזכויות בנייה לשטחי שרות אשר נוספו מאוחר יותר בהתאם לתקנה 13 אינן ברורות. מוצע להסדיר זכויות בנייה שטח עיקרי ושרות באופן התואם את נפח הבינוי הנדרש בישוב, ובאופן ברור ומסודר, ביעודים מגורים א ו- ב (יעודים שלא על פי מבא"ת), מגורים ומסחר, ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן נקבעות בתכנית זכויות בנייה בבית קברות.
2. קביעת שימושים- השימושים הנלוים ביעוד מגורים בתכניות המאושרות אינם עדכניים ואינם עונים על הצרכים כיום. בתכנית מוצעת הוספת מסחר שכונתי אשר יאפשר גוון שימושים בשכונות מגורים. בנוסף מוצעת הוספת שימוש למבנים הקשורים בקבורה- ליעוד בית קברות.
3. קביעת הוראות בינוי- בתכנית מס' ג/5249 נקבע כי ניתן יהיה להקים בניין אחד על כל מגרש ביעוד מגורים, מלבד מבני עזר. בתכנית מוצע לאפשר הקמת 2 מבנים על מגרש בתנאי של שמירת מרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם. כמו כן על פי תכנית ג/5249 מותר מבנה בן 3 קומות + קומת עמודים או 2 קומות + קומת עמודים. בתכנית זו מוצע לאפשר 4 קומות ו- 3 קומות, בהתאמה, ועדכון הגובה המותר למבנה.
4. התכנית מציעה הגדלה של התכנית המותרת במגרש.
5. בתכנית נקבעת צפיפות יח"ד לדונם ביעודי מגורים שלא נקבעה לגביהם הצפיפות בתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בנייה בתכניות מאושרות - ריינה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0796862

מספר התכנית

1,802.432 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 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



1.5 מקום התכנית

| | | |
|-------------|------------------|---------------------|
| מבוא העמקים | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 228937 | קואורדינאטה X | |
| 737183 | קואורדינאטה Y | |
| | מרכז הישוב ריינה | 1.5.2 תיאור מקום |

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 ריינה מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| 17512 | מוסדר | חלק | 7-14, 32-35, 47 | 5-6, 15, 45 |
| 17513 | מוסדר | חלק | 48-49, 54 | 3-5, 47, 50, 53 |
| 17514 | מוסדר | חלק | 45, 48-57, 61 | 29, 42, 44, 46-47, 60 |
| 17518 | מוסדר | חלק | | 21-23 |
| 17519 | מוסדר | חלק | 9-10, 29-34, 38-43, 47-50 | 5, 7-8, 11-13, 28, 35, 44-46 |
| 17521 | מוסדר | חלק | 8, 11-12, 14-112 | 1, 4-7, 13 |
| 17522 | מוסדר | חלק | 1-73 | |
| 17524 | מוסדר | חלק | 1-120 | |
| 17525 | מוסדר | חלק | 2 | 1 |
| 17526 | מוסדר | חלק | 36 | 1-3, 34 |
| 17527 | מוסדר | חלק | 22-28, 38 | 5, 18, 21, 29-30, 41 |
| 17528 | מוסדר | חלק | 1-2, 5-6 | 3-4, 9, 57 |
| 17529 | מוסדר | חלק | 7-13, 20-34, 38-42, 44-59, 61 | 1, 6, 14, 19, 35, 37, 43, 60 |
| 17530 | מוסדר | חלק | 39-47, 49-50, 61-63, 67 | 17-18, 48, 51-55, 59, 64 |
| 50000 | לא מוסדר | כל הגוש | 999 | |
| 17520 | מוסדר | כל הגוש | 1-52 | |
| 17523 | מוסדר | כל הגוש | 1-62 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תתל/ 56 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו. | 7873 | 9622 | | 12/07/2018 |
| ג/ 5249 | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/5249 בכל הנושאים המפורטים בה, ושאר הוראות תכנית ג/5249 ממשיכות לחול | 4088 | 1855 | | 25/02/1993 |
| ג/ 7351 | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית ג/7351 בכל הנושאים מלבד צפיפות יח"ד לדונם | 4316 | 3817 | | 02/07/1995 |
| גנ/ 16569 | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית גנ/16569 מלבד בנושאי צפיפות יח"ד לדונם וקווי בניין. | 5784 | 2224 | | 10/03/2008 |
| גנ/ 17221 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/17221 | 5913 | 2295 | | 05/02/2009 |

הערה לטבלה:

בתכניות מאושרות יותר בתחום תכנית זו, אשר מהוות שינוי לתכניות ג/5249, ג/7351 או גנ/17221 או גנ/16569, באזורי היעודים מגורים א', מגורים ב' ו/או אזור מסחרי ומגורים- יקבעו הזכויות הגבוהות יותר בנושאים זכויות בנייה, תכסית, צפיפות יח"ד לדונם, וגובה מבנה.

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: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | נוף הגליל | ציפורן (1) | 5 | 04-6453889 | 04-6551346 | yousef@ma vo.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 800.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית ריינה, ר.מ.י. ובעלים פרטיים

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 | 11111 | | נוף הגליל | ציפורן | 5 | | | yousef@mav o.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בנייה בתחום תכניות ג/5249, ג/7351, ג/16569 ו- ג/17221- ריינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת צפיפות מותרת של יח"ד/דונם בתחום תכנית ג/5249

- תוספת זכויות בניה באזורי מגורים א ו- ב', מגורים ומסחר, מבני ציבור, ובית קברות, בתחום תכניות ג/5249, ג/

7351, ג/16569 ו- ג/17221

- שינוי בגובה ובמספר קומות מותרים במבנה

- קביעת התכסית המותרת

- תוספת שימושים

- שינוי בבינוי

- התרת שני מבנים על מגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 10 - 12 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------------------|----------------|
| ציר נחל | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 10 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1,840,267.06 | 100 |
| סה"כ | 1,840,267.06 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים ב: (מגורים א' וב' בהתאם לתכנית ג/5249, ומגורים א' וב' בתכנית מס' ג/17221) בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.</p> <p>מגורים ומסחר:</p> <p>מיועד להקמת מבני מגורים משולבים במסחר.</p> <p>תותר הקמת מועדונים, בתי קפה ומסעדות, משרדים, ומלאכה אשר אינה מהווה מטרד לסביבה. לא יותרו שימושים הגורמים למפגע רעש, סיכון, זיהום אוויר, מים או ריח, או כל פגיעה אחרת באיכות הסביבה. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד. משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.</p> <p>מגורים יותרו רק בקומות העליונות של המבנה ובתנאי של גישה נפרדת.</p> <p>שטח ציבורי פתוח:</p> <p>שטח המיועד לאזור פעילות פנאי וטיול. הקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, פיתוח מתקנים וקווי תשתיות הנדסיות, תחנות טרנספורמציה, מקלטים, שירותים ציבוריים.</p> <p>שטח פרטי פתוח:</p> <p>ישמש לגינון ונטיעות ולמתקני משחק.</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>מיועד להקמת מבני ציבור כגון: מעונות יום, גני ילדים, מוסד סיעודי/רפואי, מרכז יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, מרפאה, מוסדות רווחה, מוסדות דת, משרדי הרשות המקומית ומשרדים של גופים מוסדיים אחרים.</p> <p>ספורט:</p> <p>ישמש למגרשי ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ומבנים הקשורים במגרשי הספורט.</p> <p>בית קברות:</p> <p>ישמש לקברים ומצבות, פיתוח ומבנים הקשורים בקבורה.</p> <p>דרך מאושרת:</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.</p> <p>דרך להולכי רגל:</p> <p>תשמש למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>מיועדת לקיים גישה לחלקות שאינן גובלות בדרך מאושרת.</p> <p>שטח חקלאי:</p> <p>ישמש לשימושים חקלאיים בהתאם לתכנית מס' ג/21904.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשטחים המיועדים למגורים או מגורים ומסחר:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות.</p> |



| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.1 |
|---|-----|
| <p>ב. תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>בשטח למבני ציבור תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית, בכל שטח המגרש.</p> | ב |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטחים המיועדים למגורים: המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות. השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.</p> | ג |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|--------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מזערי | |
| | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | | | 4 | | | | | (1) | | בית קברות | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | | 4 | 16 | 50 | 150 | | 30 | 120 | 500 | מבנים ומוסדות ציבור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | | |
| 3 (8) | 3 (7) | 3 (7) | 3 (7) | | 4 (6) | 14 (5) | 10 | 46 | 176 | 30 (4) | 146 (4) | 400 (3) | מגורים א' בג/5249 | מגורים ב' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | |
| 3 (9) | 3 (7) | 3 (7) | 3 (7) | | 4 (6) | 14 (5) | 12 | 46 | 176 | 30 (4) | 146 (4) | 400 (3) | מגורים א' על פי תכנית גנ/ 17221 | מגורים ב' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | |
| 3 (8) | 2 (13) | 2 (13) | 2 (13) | | 3 (12) | 11 (11) | 10 | 55 | 176 | 30 (10) | 146 (10) | 200 (3) | מגורים ב' בג/5249 | מגורים ב' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | |
| 3 (14) | 3 (14) | 3 (14) | 3 (14) | | 4 (6) | 14 (5) | 12 | 46 | 176 | 30 (4) | 146 (4) | 515 | מגורים ב' על פי תכנית גנ/ 16569 | מגורים ב' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | |
| 3 (17) | 3 | 3 | 3 | 1 (15) | 4 (16) | 14 (11) | 10 | 50 | 250 | 50 (15) | 160 | 250 (3) | מגורים ומסחר | מגורים אחרת | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | | |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. כל הזכויות והוראות הבנייה יהיו על פי התכניות המפורטות החלות על תחום התכנית, מלבד אזורי מגורים א' ו-ב', אזור מגורים ומסחר, אזור מבנים ומוסדות ציבור, ובית קברות בתכניות מס' ג/5249,

ג/7351, גנ/17221, גנ/16569. באזורים אלו יהיו הזכויות על פי המפורט בטבלה.

- ב. בתכניות מאושרות יותר בתחום תכנית זו, אשר מהוות שינוי לתכניות ג/5249, ג/7351 גנ/17221 או גנ/16569, באזורי היעודים מגורים א', מגורים ב', אזור מסחרי ומגורים ואזור מבנים ומוסדות ציבור - יקבעו הזכויות הגבוהות יותר בנושאים: זכויות בנייה, תכנית, צפיפות יחיד לדונם, וגובה מבנה.
- ג. בשטחים למבנים ומוסדות ציבור יותרו מספר מבנים על מגרש כפוף לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.
- ד. תותר העברת קומות ואחוזי בנייה ממעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שקיים.

(2) שטח בניה מקסימלי 250 מ"ר, לפי תכנית בינוי.

(3) או כפי שקיים - כחלקה נפרדת, מגרש מאושר בתשריט חלוקה ו/או בהיתר בנייה..

(4) במקרה של 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים יהיה השטח העיקרי 113% ושטח שרות 63% סה"כ 176%.

(5) לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ'.

(6) 3 + קומות עמודים בגובה עד 3.5 מ'.

(7) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת חוות דעת השכן.

(8) לפי הרוזטה בתשריט התכנית הרלוונטית החלה על השטח, או 3 מ' לדרכים שלא נקבע להם קו בניין בתשריט. קו בניין קדמי למגרשים אשר אינם גובלים ישירות בדרך סטטוטורית יהיה 3 מ'. ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.

(9) לפי תשריט תכנית ג/5249 או 3 מ' לדרכים שלא נקבע להם קו בניין בתשריט. קו בניין קדמי למגרשים אשר אינם גובלים ישירות בדרך סטטוטורית יהיה 3 מ'. ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.

(10) במקרה של 2 קומות מעל קומת עמודים יחולקו זכויות הבנייה לשטח עיקרי 100% ושטחי שירות 76% סה"כ 176%.

(11) לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג.

(12) או 2 + עמודים. במקרה של מגרש בשטח של 400 מ"ר ומעלה יותרו 4 קומות, או 3 קומות על עמודים..

(13) או 0 לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף.

(14) על פי קו אדום מקווקו בתשריט תכנית גנ/16569.

(15) לקומה תת קרקעית.

(16) 3 קומות מעל קומה מסחרית.

(17) לפי הרוזטה בתשריט או 3 מ' לדרכים שלא נקבע להם קו בניין בתשריט. קו בניין קדמי למגרשים אשר אינם גובלים ישירות בדרך סטטוטורית יהיה 3 מ'. ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

לא יהרוס אדם בניין בעל קשתות או קמרונים אלא באישור הוועדה המקומית. תותר פריצת פתחים בקירות מבנה בעל קשתות או קמרונים. בנייה מעל בניין אבן תותר בשימוש באבן בלבד. יותר שימוש חלקי באבן לתוספת בנייה מעל מבנה אבן, באישור הוועדה המקומית.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר הקמת מבנה חנייה נפרד בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 1.0 מ' - באישור הוועדה המקומית.

6.3

חשמל

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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

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 חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

| | | |
|------|---|--|
| 6.3 | חשמל | |
| | <p>עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| 6.4 | איחוד וחלוקה | |
| | <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי בטבלת הזכויות.</p> | |
| 6.5 | ניהול מי נגר | |
| | <p>א - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| 6.6 | חיזוק מבנים, תמא / 38 | |
| | <p>היתר בניה לתוספות בניה מכח תכנית זו מותנה בבדיקה בדבר עמידות המבנה בפני רעידות אדמה, ובמידת הצורך יותנה ההיתר בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413.</p> | |
| 6.7 | שמירה על עצים בוגרים | |
| | <p>בשטחים ציבוריים העצים הבוגרים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי " תכנית פיתוח נוף לשימור הצמחיה ", לפי הנחיות מהנדס המועצה. בהגשת בקשה להיתר בנייה הכרוכה ברשימות כריתה/העתקת עצים בוגרים- ביצוע עבודות כריתה/העתקה של עצים בוגרים יהיה לאחר קבלת היתרי בנייה ורשימות כריתה/העתקה כדן.</p> | |
| 6.8 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות | |
| | <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p> | |
| 6.9 | פסולת בניין | |
| | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> | |
| 6.10 | פיקוד העורף | |
| | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| | |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>6.11</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> | |
| <p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p> <p>6.12</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.13</p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטח שקיים בו קו מים של חברת מקורות, הינו תיאום עם חברת מקורות.</p> | |
| <p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>6.14</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. כל בינוי בתחום רצועת ההשפעה של העורק הראשי המסומן בתשריט יחוייב בקבלת חוות דעת רשות הניקוז.</p> <p>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.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.14 | תשתיות |
| | 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. |



| | |
|-------------|--|
| 6.15 | מבנים קיימים |
| | <p>בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית ג/5249 בקו בניין קדמי, הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו ותאושר תוספת בנייה בקומות עליונות באותו קו בניין קיים.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתיר מבנים קיימים המופיעים בתשריט תכנית זו והבנויים מבניה קשיחה, ותוספות מעליהם - לפי קונטור המבנה הקיים, ואשר אינם עומדים בקווי הבניין הקבועים בתכנית, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה אינו חודר לדרכים ולשטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק), ובכל דין אחר הנדרש. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כולל פרסום ומשלוח הודעות בדואר, על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מאישור הבקשה להיתר, להשמיע את התנגדותו. <p>כל תוספת בנייה החורגת מקונטור המבנה הקיים, תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.16 | |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |



7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי.

