

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0778852

הסדרת גבול בין חלקות 26 ו- 27 בגוש 17525, ריינה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/02/2023

לאשר את התוכנית

15/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוכנה על ידי הוועדה המקומית לאחר פניית בעלים בחלקה 27 אשר מגרשו שאושר בתכנית חלוקה ללא הסכמה מס' 6/מע/מק/34/5507 הוקטן בעת אישור תצ"ר על פיה. בעת הכנת התצ"ר הוסט דרומה הגבול בין מגרשו לבין המגרש הגובל מצפון. כתוצאה מכך - שטח אשר אושר ככניסה למגרשו בהיתר בנייה שניתן, נגזר מחלקתו בתצ"ר וצורף לחלקה שמצפון - מס' 26.

מטרת התכנית להסדיר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה, את הגבול בין המגרשים, כך שיישמרו הכניסה וקו הבניין בחלקה 27 כפי שאושרו בהיתר, ולא תהיה פגיעה בבעלים בחלקה 26 הגובלת מצפון. במסגרת האיחוד וחלוקה בין חלקה 27 לחלקה 26 הועברו לחלקה 27 (תא שטח 20) - 31.0 מ"ר. האיזון בין תאי השטח בוצע בזכויות בנייה שנוספו לחלקה 26 (תא שטח 11) - תוספת 8.5% שטח עיקרי, ולחלקה 27 (תא שטח 20) 1.0% שטח עיקרי ו 5.1% שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.

בנוסף - התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות בחלקה 26 (תא שטח 20) - המגרש אשר שיטחו מוקטן בתכנית זו, לטובת חלקה 27) על מנת לאפשר שינוי שימוש של קומת מסד מאושרת בהיתר - למגורים מרתף ומחסן. בפועל - נפח המבנה הבנוי בתא שטח 2 לא ישתנה. כמו כן מוצעת תוספת זכויות בנייה בחלקה 27.

סה"כ אחוזי הבנייה המוצעים - כמפורט בטבלה 5.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גבול בין חלקות 26 ו- 27 בגוש 17525, ריינה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-0778852

מספר התכנית

1.450 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	735520

1.5.2 תיאור מקום

בדרום החלק המרכזי של ריינה בשכונה הגובלת בדרך מס' 754 ובבית חולים "הגליל"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה

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
17525	מוסדר	חלק	26-27	44

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

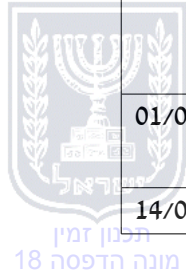


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
6 / מע' / מק' / 34 / 5507	החלפה		5326			01/09/2004
5507 / ג'	החלפה		4229	4220		14/07/1994

הערה לטבלה:

התכנית תואמת גם לתכנית מאושרת מס' 257-0704445 הכוללת את תא שטח 1. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית מס' 257-0704445 תקבע תכנית מס' 257-0704445.



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				יוסף חביב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף חביב		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/06/2021	רושן חכים	12: 40 14/06/2021	טבלת חלוקה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		11	09/06/2021	רושן חכים	12: 43 14/06/2021	נספח איזון	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	29/11/2021	תאופיק בקלה	14: 36 29/11/2021	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/08/2019	יוסף חביב	08: 46 16/11/2021		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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@ma vo.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים 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		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav o.co.il
	מודד	תאופיק בקלה	843	בקלה תאופיק	נצרת	(1)				rmt_eng@ya hoo.com
	שמאי	רושן חכים	1946		נצרת	(2)	2			roushan.h3@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 10480.

(2) כתובת: רחוב 5100/2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הסדרת גבול בין חלקות באיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין חלקות.

2. הגדלת אחוזי בנייה מותרים.

3. שינוי בקוי בניין

4. הגדלת מספר קומות מותר

5. הגדלת גובה מבנה מותר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20
מגורים ג'	10, 11
דרך מאושרת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	30
להריסה	מגורים ב'	20
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	225	15.52
מגורים א- לא עפ"י מבא"ת	766	52.83
מגורים ג'- עפ"י מבא"ת	459	31.66
סה"כ	1,450	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	222.74	15.48
מגורים ב'	336.95	23.42
מגורים ג'	878.8	61.09
סה"כ	1,438.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב. חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמה של מבנה אחד בלבד במגרש. הקמת מבנה עזר או משק נפרד תותר באישור הוועדה המקומית.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב. חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמה של מבנה אחד בלבד במגרש. הקמת מבנה עזר או משק נפרד תותר באישור הוועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(5) 2	(4)	(3) 3	(3) 3	(2) 1	(2) 3	(1) 12	45	190	6	39	22	123	339	20	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	(8) 12	80	262	(7) 100		(6) 54	108	459	10	מגורים ג'
(5) 2	(12)	(12)	(12)	2	3	(11) 14.4	(10) 51	264	74	41	37	112	427	11	מגורים ג'

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:

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

מבנים קיימים אשר אינם עומדים בקווי הבניין המפורטים בטבלה או במסומן בתשריט יהיו בהתאם לסעיף מבנים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה עד 12 מ', 3 קומות + קומת מרתף ובנוסף 2.5 מ' עבור מדרגות עליה לגג..

(2) 3 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות. תותר קומת מסד עד גובה 1.79.

(3) או לפי המסומן בתשריט..

(4) לפי המסומן בתשריט.

(5) קו בניין יהיה לפי סעיף מבנים קיימים, ובהתאם למפורט בטבלה..

(6) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להסבת שטחי שרות מתאריכים 15.07.97 ו- 01.01.04 - 36% לקומת עמודים ו- 4% * 3 לקומות המגורים..

(7) שטחי שרות תת קרקעיים.

(8) גובה מבנה עד 12 מ', 3 קומות + קומת עמודים 2.20 מ', קומת מסד או קומת מרתף ובנוסף 2.5 מ' עבור מדרגות עליה לגג..

(9) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט. -קו בניין כללי מתייחס לבנייה בקומת קרקע וקומת הגג. - קו בניין תחתית מתייחס לבנייה בקומת מרתף (במפלס 3.00-) וחלק ממחסן בקומת הקרקע (במפלס

0.00+)- קו בניין עילי מתייחס לרמפת הכניסה מהדרך הגובלת ממערב בצד המערבי של המגרש..

(10) עבור קומת חניה וקומת מגורים מתחת למפלס הכניסה תותר תכסית של 63%.

(11) ובנוסף 6.3 מ' מתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(12) לפי סעיף מבנים קיימים. קו בניין תת קרקעי יהיה לפי קו אדום מקווקו בתשריט. קו בניין 0 יהיה בקיר אטום ללא פתחים. תותר הקמת כבש ירידה לקומת חנייה בק בניין צידי תחתית המסומן בתשריט.

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.

במקרים מיוחדים הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חנייה מקורה בקו 0 צידי ובמרווח קידמי 1.0 מ'.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

רישום החלוקה ייעשה כחוק.

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.

6.3**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 6.50 מ' / 5.00 מ'

בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 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 עבודת 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

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.5

הוראות פיתוח

- בתא שטח 10 תותר בניית קירות תומכים בגבול המגרש האחורי ובגבולות המגרש הצדדיים עד לגובה 5 מטר מהקרקע ללא דירוג .
- בתא שטח 20 תותר בניית קירות תומכים בגבול האחורי של המגרש עד לגובה של 8 מ' ללא דירוג.

6.6

איחוד וחלוקה

- תכנית זו קובעת איחוד וחלוקה חדשה לתאי שטח 11 ו- 20. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למוצע בתכנית זו.
- היתר בניה יוצא רק לאחר הגשתה של תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית, התואמת את החלוקה שאושרה בתכנית זו.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
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 לייעודו החדש של המבנה.

6.8

פיקוד העורף

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

6.9

שרותי כבאות

- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה.

6.10

מבנים קיימים

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

6.11

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד לצרכי ציבור, תא שטח 30, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.13

הריסות ופינויים

הבנייה החודרת לתחום הדרך, מדרגות וחומות, יהרסו בעת הרחבת הדרך ע"י המועצה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית הינו תוך 3 שנים מיום אישורה.