

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0678334

תוספת זכויות מסחר בריינה



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
18/03/2019

להפקיד את התכנית  
20/11/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לאפשר את הקמתו של בניין משולב למגורים ולמסחר הכולל גם שטחי משרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
תוספת זכויות מסחר בריינה

מספר התכנית      257-0678334

1.2 שטח התכנית      1.987 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

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

230207 קואורדינאטה X

736843 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בצמוד לכביש הראשי בריינה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל - נצרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה כניסת היישוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17519	מוסדר	חלק		47

**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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 40 11/06/2019	אחמד זועבי	11/06/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	יאסר רינאווי			ריינה	(1)		04-6564847	04-6564847	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10535 נצרת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאסר רינאווי			ריינה	(1)		04-6564847	04-6564847	

(1) כתובת: ת.ד. 10535 נצרת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יאסר רינאווי			ריינה	(1)		04-6564847	04-6564847	

(1) כתובת: ת.ד. 10535 נצרת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	מודד	גמיל יונס	1402		ריינה	(1)	2496	04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה			חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	(2)		04-6555769	04-6552570	haddad- h@zahav.net. il

(1) כתובת: ת.ד. 911 נצרת עילית.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 293 מיקוד 1610200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הקמת מבנה מגורים משולב עם מסחר ומשרדים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה מאושרים

שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ומסחר

שינוי גובה מבנה מאושר

שינוי מס קומות מותר

שינוי תכסית מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
10		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
10	מגורים ומסחר	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
10	מגורים ומסחר	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

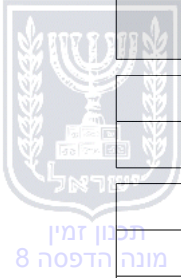
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,987.96	מגורים א
100	1,987.96	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,987.96	מגורים ומסחר
100	1,987.96	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושי מסחר, משרדים ומגורים
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוי- שמאלי 3	צידוי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת (2) 2	מעל הכניסה הקובעת (4) 5	(3) 25	4	65	107.5	2137.07	(2) 1220	(1)	195	722.07	1987	10	מגורים	מגורים ומסחר
						65	187.21	3720			872	(6) 2848	1987	10	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
5 (5)	3		10	מגורים	מגורים ומסחר
			10	מסחר	מגורים ומסחר

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:

קומת הקרקע תשמש למסחר. מעל קומת המסחר תותרנה 2 קומות משרדים ומעליהן תותרנה 2 קומות המגורים עבור 8 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..
- (2) לצורך חניה תת קרקעית..
- (3) כולל החניה התת קרקעית.
- (4) לא כולל חדר מדרגות..
- (5) קו בניין לקומת החנייה יהיה 0.
- (6) זכויות הבנייה למסחר-681 מ"ר ו-2167 מ"ר למשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, תנאים למתן היתר בניה בנושא זה הם לפי סעיף "תנאים למתן היתרי בניה" שבפרק זה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה: תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה/תכנית איחוד וחלוקה רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק הת"ב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'  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. 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 עבודת 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 כרייה 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.</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>
6.6	<p><b>ניקוז</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.7	<p><b>ביוב</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.8	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>

6.9

**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. מונה הדפסה 8

6.10

**פיקוד העורף**

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 ההתגוננות האזרחית.

6.11

**שרותי כבאות**

תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ומסירת התיאום לוועדה המקומית.

6.12

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה הינו בניית קומת חניה אחת לפחות והבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות החניה.

ב. לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניות בפועל.

ג. בקשות להיתרים יכללו תכנון עקרוני של כל יח"ד המאושרות וכן תכנון החניות הנדרשות להן לרבות פתרון הנגישות וזאת על מנת להבטיח מימוש עתידי של כל יח"ד.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה קבלת חוות דעת רשות הניקוז.

6.13

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

ל.ר

ל.ר

1

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה