

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0871491

שינוי בהוראות בניה והוספת זכויות בניה - 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 :

16/05/2023

לאשר את התוכנית

09/10/2023

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 ממוקמת בכפר ריינה שכונת חי הגליל, גוש 17511, חלקה 157 (חלקה ישנה 48, מגרש ישן 170)

מטרת התכנית הסדרת קווי בניה בהתאם למצב הקיים, הגדלת תכסית קרקע והוספת 20% בניה מכוח סעיף 62א(א)(16)(א)(1).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי בהוראות בניה והוספת זכויות בניה - ריינה	

מספר התכנית 257-0871491

0.543 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X 228794

קואורדינאטה Y 736207

1.5.2 תיאור מקום

כפר ריינה, שכונת חי הגליל.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ריינה			

שכונה חי הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק	157	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 6312	170

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
ג/ 14862	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/14862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5633	1784		26/02/2007
ג/ 6312	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/6312 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3927	135		10/10/1991



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				מוחמד חלומה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חלומה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	04/07/2021	מוחמד חלומה	13: 49 18/01/2022	נספח בינוי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/07/2021	מוחמד חלומה	13: 36 30/11/2021	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

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	אחמד סלימאן (1)	6001		ריינה		22	050-8575286		miriasleman92@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה, ת.ד. 20082..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	1022		כפר מנדא	(1)		054-7590094		hallumi.3d@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(2)		050-5373967		sh.nj1966@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 280.

(2) כתובת: ת.ד. 1027.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניה והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קווי בניה בהתאם למצב הקיים.
2. הוספת זכויות בניה
3. הגדלת תכסית קרקע.
4. שינוי גובה למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
157		מגורים ב'
סימון בתשריט		
תאי שטח כפופים	יעוד	אתר עתיקות/אתר הסטורי
157	מגורים ב'	

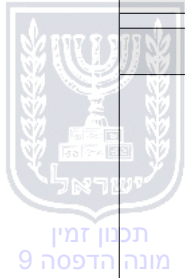
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	543	100
סה"כ	543	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	543.96	100
סה"כ	543.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי דירות בקומת או מודרגות. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים . ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה- מבני עזר למגורים.
4.1.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	(3)	5	18.5 (2)	12	56	250		70 (1)	180	543	157	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 46% עבור קומת עמודים ועוד 24% בשאר הקומות.

(2) כולל עליה לגג.

(3) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ' סעיף 29 א לחוק עתיקות תשל"ח.

6.2**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 .
-חלה חובה להתקין חניה בקומת העמודים ותכנון מפורט יהיה באישור יועץ תחבורה.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

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

6.4**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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

6.4 חשמל עומדים לבצע לפי העניין.	6.4
6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: 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
6.6 תקשורת מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תשל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	6.6
6.7 פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.7
6.8 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	6.8
6.9 בינוי ו/או פיתוח לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש בקנה מדה 1:100 בה יפורטו גבהי המגרש הקיימים ומפלסי הבניה המתוכננים, יסומנו מקומות החניה, פרטי הגדרות והקירות, מיקום מכלי אשפה, פילר חשמל וארון תקשורת, מונה מים ובלוני גז וכמוכן שטחי הגינון.	6.9
6.10 ניהול מי נגר בתחום המגרש יישמר שטח בהיקף של 15% משטח המגרש לצורך החדרת והעשרת מי תהום, השטח הזה יתוכנן כשטח מגונן בשילוב חמורים חדירים.	6.10

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9