

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1188804

הסדרת ייעוד קרקע אחיד למגרש ושינוי בהוראות וזכויות בניה - ג/ 27873



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2023

להפקיד את התכנית

23/01/2024

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 נמצאת בכפר ריינה כביש ראשי מס' 754 בכניסה לכביש שירות מכיוון ריינה לכיוון כפר כנא. המגרש מורכב משני ייעודים (אזור בניה רגיל א' ו אזור מסחר ומגורים). התכנית מסדירה את ייעוד קרקע אחיד למגרש מגורים לייעוד מגורים ומסחר. התכנית קובעת הוראות זכויות בניה חדשות בכדי לאפשר הוספת 2 קומות מעל לבניין הקיים אשר כולל עכשיו קומת מרתף קומת מסחר ושתי קומות מגורים והנגשת המבנה ע"י הוספת מעלית. הקטנת קווי בניין לצורך בניית מעלית אשר תאפשר נגישות לבניין שמתחילה בקומת מרתף (חניה). התכנית מציעה קו בניין בקיר משותף בין שני הבניינים אשר ישמש קו בניין צידי 0 לאחר הכנת תשריט חלוקה למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת ייעוד קרקע אחיד למגרש ושינוי בהוראות זכויות
 בניה - ג/ 27873

מספר התכנית 257-1188804

1.2 שטח התכנית 1.038 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
 עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	230075
קואורדינאטה Y	736500

1.5.2 תיאור מקום

ריינה רחוב ראשי 754 - בכניסה לדרך שירות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1		ריינה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17529	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 5249	26/2/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 5249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5249 ממשיכות לחול.	4088	1855		25/02/1993
257-0796862	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0796862 ממשיכות לחול.	10436	6998		12/04/2022
257-0440123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0440123 ממשיכות לחול.	10110	2609		05/01/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאתן ג'ובראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאתן ג'ובראן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23:44 12/10/2023	פאתן ג'ובראן	12/10/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	עאדל עודה (1)			ריינה		1			safa.architects@gmail.com
	פרטי	כאמל עודה (1)			ריינה		1			safa.architects@gmail.com
	פרטי	מואיד עודה (1)			ריינה		1			safa.architects@gmail.com
	פרטי	בדר עודה (1)			ריינה		1			safa.architects@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב 754.

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
אדריכלית	עורך ראשי	פאתן גיובראן	35457	סאפא אדריכלים	נצרת	(1)	12	077-5412756	077-5412756	safa.architects@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	איהאב זועבי	755		נצרת	(2)		04-6568886		ehab.zoabi22@gmail.com

(1) כתובת: רחוב 8007 בית מספר 12 ת.ד. 2767 מיקוד 1650600 - נצרת.

(2) כתובת: רחוב 3027.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הייעוד במגרש המורכב משני ייעודים (אזור מגורים א' ו אזור מגורים ומסחר) לייעוד אחד מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי ייעוד מאזור מגורים א' למגורים ומסחר.
- ב) קביעת אחוזי הבניה המותרים לפי התכנית המאושרת.
- ג) שינוי קווי בניין.
- ד) הסדרת זיקת ההנאה לפי התכנון המוצע.
- ה) הגדלת גובה בניין מקסימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

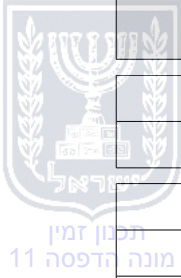
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	200, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	200, 100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

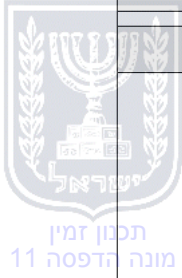
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה רגיל א'	156.95	14.66
אזור מסחר ומגורים	913.81	85.34
סה"כ	1,070.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,070.76	100
סה"כ	1,070.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חנויות ובתי מלאכה לא מזיקה. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. משרדים. 4. בתי קפה ומסעדות. 5. בתי קולנוע. 6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון: חייטות, נגרות, מרפדיה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב. <p>ב. בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	קומת הקרקע תשמש למסחר ו/או משרדים והקומה מתחת מפלס הכניסה תשמש לחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
							8		210	40		30	140		200,100	מגורים	מגורים ומסחר
									40			10	30		200,100	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(1)	(1)	1	5	23	8	50	250	40		40	170	500	200,100	<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מסחר ו/או משרדים יותרו בקומת הקרקע בלבד והקומה התת קרקעית עבור חניות.

ב. הכניסה הקובעת מתייחסת לקומת הקרקע (מסחר ו/או משרדים) שבמפלס הכביש העליון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט (יותר קוו בניין אפס המפריד בין שני הבניינים בקיר משותף בחלוקה עתידית למגרש).

(2) כפי שמסומן בתשריט ..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****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 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 התחייבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.2**ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ושאו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישור התכנית