

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1065580

שינוי יעוד קרקע והוספת זכויות בניה - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-1065580

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 15/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005210516/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הנ"ל שוכנת בכפר ריינה שכונת כוכב אל-שמאל, גוש 17511, חלקה 184, מגרש 220.

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד קרקע מ-מגורים ל-מגורים ומסחר, תוספת זכויות בניה, הגדלת תכנית קרקע, שינוי קווי בניה בהתאם למצב הקיים והעלאת גובה מבנה מירבי, לצורך הסדרת חריגת בניה מזכויות והוראות בניה במבנה קיים.

בשטח התכנית קיים מבנה בן 4 קומות, מסחר בקומות מפלס כניסה, ועוד 3 קומות מגורים בסכה"כ 4 יח"ד.

התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה העיקריים מ-100% ל-129% בניה, מתוכם עד 22% לשימוש מסחר, וכן הגדלת שטח השירות מ-6% ל-34%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד קרקע והוספת זכויות בניה - ריינה
מספר התכנית	257-1065580	
שטח התכנית	0.556 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	228604
קואורדינאטה Y	735734

### 1.5.2 תיאור מקום

ריינה, שכונת כוכב אל-שמאל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ריינה			

שכונה

כוכב אל-שמאל.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		184

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/1997		2772	4505	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8172 ממשיכות לחול.	התליה	<u>8172 ג/</u>
05/01/2022		2609	10110	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0440123 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>257-0440123</u>
04/12/2008		843	5876	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16535 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>16535 גנ/</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	19: 48 27/04/2023	מוחמד חלומה	01/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	מאמון אבו נאסר (1)			נצרת			052-4437656		abunaser_m amon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת, ת.ד. 10563..

**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	29348	שירות הנדסה ואדריכלות	כפר מנדא	(1)		054-7590094	153-4-9862959	hallumi.3d@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אבוליל	1213		נוף הגליל	(2)	8	077-9616580		hetz.osama@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2353..

(2) כתובת: נוף הגליל..

## 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 יעוד קרקע והוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ-מגורים ל-מגורים ומסחר.
2. הגדלת אחוזי בניה.
3. הגדלת תכסית קרקע.
4. העלאת גובה מבנה מקסימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

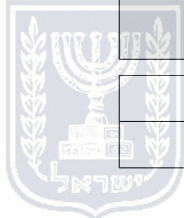


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	200

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	556	100
סה"כ	556	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	556.35	100
סה"כ	556.35	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ו/או תעסוקה המשתלבים באזור המגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (2)					4	4	45	163			34	(1) 129	400	200	מגורים ומסחר	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:

יותר העברת זכויות בניה ממעל מלפס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושי מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע בלבד בהיקף של עד 22%. שאר הקומות והזכויות הם עבור מגורים בלבד.

(2) בהתאם לתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.

עד 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1 מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3- 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.

4- אשפה ופסולת בניין סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר

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

הזמן המשוער למימוש התכנית הוא 10 שנים.