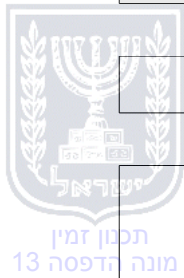


הוראות התכנית

תכנית מס' 1267566-257

איחוד וחלוקה, שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה - ריינה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005337352/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית: כפר ריינה, שם השכונה "אל-קנאה", גוש 17523, חלקה 57.

שטח התכנית: 1.253 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך ב-חלוקת המגרש, שינוי בקווי בניין, הגדלת שטחי הבניה למגורים, הסדרת חנייה.

התכנית נמצאת באזור מגורים א' בצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית 5249/ג/6.

בשטח חלקה מס' 100, לפי חלוקה מוצעת, קיים בית מגורים אחד בן 3 קומות, הכולל 2 יח"ד קוטג', מעל קומת עמודים סגורה, הבנייה הקיימת לפי היתר בנייה עם חריגה קלה מהיתר והוספת 2 קומות מוצעות.

מוצע על שטח חלקה מס' 101, לפי חלוקה מוצעת, בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף חנייה.

התכנית שומרת אותם זכויות בנייה בחלקה מס' 100, ומגדילה זכויות הבנייה בחלקה מס' 101 מ-176% ל-

248% בשטח תת קרקעי (מרתף-חניה).

מקומות החניה הינם בתחומי המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה, שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה - ריינה

מספר התכנית 257-1267566

1.2 שטח התכנית

1.253 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	230425
קואורדינאטה Y	735862

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין שני כבישים מצד צפוני אל-קנאה, ומצד דרומי א-שיח' חסן חישמה.

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	אל-קנאה		

שכונה רינה אל-קנאה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17523	מוסדר	חלק	57	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
25/02/1993		1855	4088	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג5249 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>5249 ג</u>
12/04/2022		6998	10436	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 257- 0796862 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>257-0796862</u>
05/01/2022		2609	10110	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257- 0440123 הוראות תכנית 257-0440123 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>257-0440123</u>



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סוהייב טאטור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סוהייב טאטור		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12	03/08/2024	אמיר סלמאן	19: 03 03/08/2024	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1: 250	1	17/06/2024	כמאל נואטחה	19: 03 03/08/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	30/05/2024	סוהייב טאטור	19: 03 03/08/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	באסם יוסף (1)			ריינה					07baseem1977@gmail.com
	פרטי	קאסם יוסף (1)			ריינה					07kaseem1980@gmail.com
	פרטי	מואיד נואטחה (1)			ריינה					moaid.nawatha10@gmail.com
	פרטי	שאהר נואטחה (1)			ריינה					m.sh.n1974@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

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
עורך בקשה	עורך ראשי	סוהייב טאטור	45705941		נצרת	בילאל		050-2121959		eng.sohayb.tatour@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206	04-6453206	kamal@nawatha.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר סלמאן	1960		נצרת	רח 2015		052-7502111		shmay1960@gmail.com

(1) כתובת: ריינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ובזכויות בנייה וחלוקת החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה.
2. שינוי קווי בניין.
3. הוספת שטחי בנייה תת קרקעי.
4. הוספת יח"ד במגרש.
5. הגדלת מס' קומות וגובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	201, 200

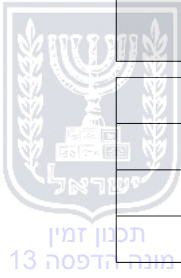
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	35	2.79
מגורים א	1,218	97.21
סה"כ	1,253	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35	2.72
מגורים ב'	814.58	63.38
מגורים ג'	435.63	33.90
סה"כ	1,285.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטрд סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	א. תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות. ב. תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'.
ב	בינוי
	המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות. השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים גנים ושטחי חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי. יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטрд סביבתי, בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	א. תנאי למתן היתר בנייה- הצגת בינוי במימוש מלא כולל הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות. ב. תותר בניית שני מבנים במגרש אחד, בתנאי שמירה על מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. מבנה חנייה נפרד יותר בקו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 1.0. מבנה החנייה יהיה בגובה נטו מינימלי של 2.2 מ', ובגובה מקסימלי ברוטו של 2.80 מ'.
ב	בינוי
	המסחר השכונתי יותר בקומת הקרקע/מפלס הדרך בלבד, ובמגרש הגובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות. השימוש למסחר שכונתי יהווה עד 15% מסך כל זכויות הבנייה במגרש.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.

דרך מאושרת	4.3
------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 3	(3) 3	(3) 2	(3) 3	(5) 1	(2) 5	(1) 18	10	46	176			30	146	792	100	מגורים	ב' מגורים	
(8) 3	(7) 3	(7) 1	(7) 3	(5) 1	(2) 5	(6) 18	12	46	248	(5) 72		30	146	426	101	מגורים	ג' מגורים	

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) כולל מבנה יציאה לגג.
- (2) בנוסף יותר מבנה יציאה לגג בגובה עד 2.50 מ'.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט, ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.
- (5) שטח תת קרקעי - מרתף (חנייה). הקומה תהיה תת קרקעית בכל ארבעת הצדדים.
- (6) כולל מבנה יציאה לגג, לא כולל גובה קומת חנייה תת קרקעית.
- (7) לפי תשריט: קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה. קו בניין תחתי לתת קרקעי בתכלת עבור קומת חנייה תת קרקעית.
- (8) לפי תשריט: קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה. קו בניין תחתי לתת קרקעי בתכלת עבור קומת חנייה תת קרקעית. ניתן לבנות גשר חנייה ללא מילוי (בקו בניין 0), בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל- 2.2 מ' או מעל ל- 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	ניהול מי נגר
	<p>א - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בשטח שקיים בו קו מים של חברת מקורות, הינו תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יש לבחון את מפלסי הבינוי והפיתוח המוצעים אל מול מפלסי ההצפה החזויים בנחל ציפורי. לצורך כך, ייבחן הצורך בהגשת חו"ד יועץ ניקוז לבחינת הרשות המקומית ו/או רשות הניקוז האזורית.</p>
6.3	מקרקעין
6.3.1	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון ובניה 1965 בפרק ח ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער למימוש התכנית הינו מייד.</p>