

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0433060

הסדרת גישה למגרשי מגורים בטורעאן ג/23309



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי, הגליל התחתון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת גישה למגרשים, שינוי ייעוד מחקלאי לדרך משולבת, שינוי ייעוד מחקלאי למגורים צמוד דופן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הסדרת גישה למגרשי מגורים בטורעאן ג/23309

מספר התכנית 251-0433060

1.2 שטח התכנית 4,110.520 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 הגליל המזרחי, הגליל התחתון

234666 קואורדינאטה X

743057 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב הישוב שכונת ואדי אל עין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות :

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן	אלשאפעי		

שכונה ואדי אל עין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16597	מוסדר	חלק		11-12
16604	מוסדר	חלק		10-11, 19
16606	מוסדר	חלק		5, 7
16633	מוסדר	חלק		1

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1997	706	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	שינוי	8584 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד סלאמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד סלאמה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2018	מועתז כילאני	27/06/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		02/08/2018	אסעד סלאמה	24/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית גליל תחתון		ועדה מקומית גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210		
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	טורעאן		04-6414000	04-6414016	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי כדורי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	טורעאן		04-6414000	04-6414016	

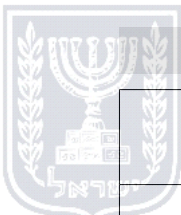
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בעלים פרטיים			טורעאן	טורעאן		04-0000000	04-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד סלאמה		אסעד סלאמה	טורעאן	טורעאן		04-6517654		a_salami@barak.net.il
יועץ תחבורה	יועץ	מועתז כילאני	3561039		יפיע	יפיע		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

התווית דרך גישה חדשה למגורים ושינוי ייעוד מחקלאי למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים א' לדרך

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים א'



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	100
דרך משולבת	15
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,067.67	25.97
דרך מאושרת	428.28	10.42
מגורים א'	2,614.57	63.61
סה"כ	4,110.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	449.31	10.93
דרך מוצעת	726.04	17.66

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.99	81.74	דרך משולבת
69.42	2,853.46	מגורים א'
100	4,110.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותר השימושים הבאים : מגורים , חנייה , מסחר ותעסוקה מקומית , שימושי מסחר ותעסוקה בשטח מקסימלי של 100 מ"ר יותרו בקומת קרקע בלבד .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לשבילי הולכי רגל , לדרכים לרכב , לדרכים משולבות , לתנועה מוטורית ורגלית , לשטחים מרוצפים , לטיילות , למעברים מקורים , ומצללות , לשבילי אופניים , לנטיעות , לחנייה לרכב , לרחבות לתחנות אוטבוסים , למתקני אשפה , למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית , בכפוף לדיני התעבורה .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לשבילי הולכי רגל , לדרכים לרכב , לדרכים משולבות , לתנועה מוטורית ורגלית , לשטחים מרוצפים , לטיילות , למעברים מקורים , ומצללות , לשבילי אופניים , לנטיעות , לחנייה לרכב , לרחבות לתחנות אוטבוסים , למתקני אשפה , למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית , בכפוף לדיני התעבורה .
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	1- מעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות . 2- גינון , נטיעות ונטיעות הפרדה . 3- חנייה לכלי רכב במשקל עד 4 טון . 4- אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך , תאורת רחוב , ריהוט רחוב ושילוט .
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם (6) 8	תכסית (% מתא שטח) (5) 46	אחוזי בניה כוללים (%) (4) 172	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) (1) 400	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי												
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים א'
אחורי												
3												
צידי- ימני												
3												
צידי- שמאלי												
3												
מעל הכניסה הקובעת												
4 (8)												
12.5 (7)												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) הערך מתייחס ל% מקסימום.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (8) הערך מתייחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות מתאריות
	כל ההנחיות הכלליות וההוראות הנוספות של תכנית מתאר מאושרת מס' ג/8584 ימשיכו לחול.
6.2	קווי בנין
	בקו בניין צידי אפס יותר להקים חניה מקורה וכן פרגולה לקירוי הכניסה. קו בניין צידי אפס לחניה בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש. מחסנים ומבני עזר ימוקמו בתחום קו הבניין המותר.
6.3	חניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה. החניה תהיה בתחום המגרש 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.
6.4	איכות הסביבה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
6.6	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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' 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. 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
<p>בתיאום עם חברת החשמל. 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. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.</p>	
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>במידה וקיימים עצים בוגרים, תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.13</p>	<p>מבנים קיימים</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. -</p>	

מבנים קיימים	6.13
מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.	
היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15