

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0840801

שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית שמשנה קו בניין אחורי ומוסיפה אחוזי בנייה כלליים, באדמות טורעאן גוש 16607 חלקה 8, 216, מגרש 11 לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן".



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים
1.1	מספר התכנית	251-0840801
1.2	שטח התכנית	0.531 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4)
	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

235436 קואורדינאטה X

743297 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון טורעאן - רכס הר טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרב אלברגי	טורעאן

שכונה שכ' רכס טורעאן תמל צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק		8, 216

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
תמל/ 1008	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8454	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1008 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עאדל דחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עאדל דחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי ותחבורה	07: 57 11/08/2020	עאדל דחלה	10/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 51 09/08/2020	עאדל דחלה	08/08/2020	1	1: 250	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
	פרטי	אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברגי (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברגי (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

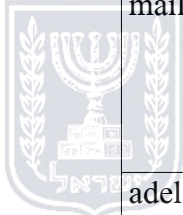
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברגי (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי - תאר שני הנדסה עירונית	עורך ראשי	עאדל דחלה	88106	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com
מודד ומהנדס	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין אחורי.

2. תוספת אחוזי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	531	100
סה"כ	531	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	530.67	100
סה"כ	530.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. חניה, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מחסנים :</p> <p>תותר בנייה מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה תת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין .</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה .</p> <p>חניות :</p> <p>חניות מקורות לרכב, תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן פרט לתאי שטח פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר .</p> <p>קווי בניין לחניות רכב :</p> <p>קדמי : 0.0 מ'</p> <p>צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן . במקרה והמגרש גובל גם בצד כלשהי , תותר הקמת חניה רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים בלבד .</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו .</p> <p>מרתפים :</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף . המרתף לא יבלוט מקווי הבניין .</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה , לאישור הועדה המקומית , גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' .</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד .</p> <p>עיצוב אדריכלי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה המבנה 2. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה . 3. מעטפת הבניין 4. חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן . 5. גגות <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש .</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוזק לתחזוקה שוטפת מינימלית .</p> <p>4. תשתיות</p> <p>לא יאושרו מרזבים , צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים .</p> <p>יאותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה .</p> <p>הפילרים יהיו אחידים .</p>



מגורים א'	4.1
5. ניקוז ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	3	102.64	545	50	115	100	280	500	100	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבניין למרתפים ולחניות יהיו בתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה בקו בנין אפס'.
- ב. תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר במוצע ליחידת דור.
- ג. ייתכנו קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורם לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשיעור של 35 מ"ר לחניה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. מספר הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- ה. תותר ניווד שטח עיקרי לשירות וניוד ממעל למתחת ולהפך ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>על-פי חוק העתיקות, התש"י"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתכנית יהיו תת-קרקעיות במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ב. תחנות השנאים בתכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>ג. עלמגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא יינתן אישור להיתר בנייה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>1. אצירת אשפה כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>2. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף.</p> <p>3. מעקות והגדרות כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קליט ברזל, פריקסטי בטון וכו'.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ 2% יבוצעו סכרונים ו / או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמיחה תואמת אקלים. בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>

<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז . ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים . במידת הצורך , יבוצע טיפול קדם במגרש , טרם החיבור למערכת הביוב העירונית . ג . כל קווי התשתיות שבתחום התכנית (למעט מתקנים סלולריים) , יהיו תת- קרקעיים .</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי בהתאם להנחיות תמ"ל 1008. ונוסף מתן היתר בנייה ליחידות הדיור ייערך עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים בהתאם להנחיות תמ"ל 1008. תנאים למתן היתרי איכלוס א. תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכנית על פי הנחיות רשות התמרון המוסמכת (חניות , ביצוע מדרכות וכו') . ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקינה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי) . כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל .</p>	
<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.10</p>
<p>הגובה לא יחרוג מ-24 מ' מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון . האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות .</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מאישורה