

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0577411

חיבור דרך ללא מוצא ליד בית ספר תיכון בטורעאן ג/23808



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	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

התכנית מציעה חיבור דרך ללא מוצא ליד בית ספר תיכון- טורעאן והתאמת התוואי שלה לקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חיבור דרך ללא מוצא ליד בית ספר תיכון בטורעאן ג/

23808

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0577411

מספר התכנית

6.373 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

235565 קואורדינאטה X

742623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טורעאן- ליד בית ספר תיכון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ליד בית ספר תיכון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק		9
16632	מוסדר	חלק		10-12, 58-59

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2017	1108	7615	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0290023 ממשיכות לחול.	שינוי	251-0290023
23/11/1997	706	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8584



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז כילאני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה-חתכים	06/10/2017	מועתז כילאני	12/05/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	10/03/2018	מועתז כילאני	10/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10/03/2018	מועתז כילאני	10/03/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	(1)		04-6414000	04-6414016	Zead@turan.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 49- טורעאן.

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	(1)		04-6414000	04-6414016	Zead@turan.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 49- טורעאן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	(1)		04-6414000	04-6414016	Zead@turan.muni.il
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(2)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: ת.ד. 49- טורעאן.

(2) כתובת: מלון פלאזה רח' כרמל, פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז כילאני		מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י	304	050-7380785		mouataz@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עאדל דחלה	881		טורעאן	(1)		04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת: טורעאן 1695000, ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

חיבור דרך ללא מוצא והתאמת התוואי שלה לקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' לדרך מוצעת.

שינוי יעוד ממגורים ב' לדרך משולבת.

שינוי יעוד מדרך מאושרת לדרך משולבת.

שינוי יעוד משטח בנייני חיבור לדרך משולבת.

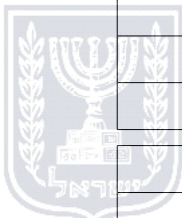
שינוי יעוד מדרך משולבת לשטח בנייני חיבור.

שינוי יעוד משביל לדרך משולבת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	300
דרך משולבת	400
מבנים ומוסדות חיבור	100
מגורים ב'	500
שביל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	400
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות חיבור	100
להריסה	דרך מאושרת	201, 200
להריסה	דרך משולבת	400
להריסה	מגורים ב'	500

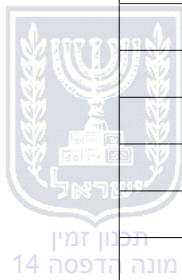
3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.37	1,298	דרך מאושרת
14.39	917	דרך משולבת
0.19	12	מגורים א'
56.35	3,591	מגורים ב'
3.63	231	שביל
5.08	324	שטח בנייני ציבור
100	6,373	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.44	1,106.82	דרך מאושרת
0.18	11.65	דרך מוצעת
22.24	1,410.95	דרך משולבת
2.93	185.67	מבנים ומוסדות ציבור
55.90	3,546.76	מגורים ב'
1.31	83.16	שביל
100	6,345.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תא שטח 500 יותרו השימושים הבאים : 1. בתי מגורים. 2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים, בקומת הכניסה או שתי קומות אחת מעל השנייה כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר, במגרשים גובלים עם שני דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תא שטח 100 יותרו השימושים הבאים : א- בשטח המיועד להקמת בנייני ציבור יותרו : 1- מקומות לפולחן דתי, כגון : כניסייה, מסגד וכו'. 2- מוסדות חינוך ותרבות. 3- מגרשי משחקים. 4- בתי קולנוע. 5- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים, ותחנות לעזרה ראשונה. 6- משרדים וכו'. ב- באתר למוסד חינוכי תוגבל תכסית הבינוי ל- 20% משטח המגרש. ג- היתר בניה לבנייני ציבור יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את : פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגינון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים ובוב וחשמל, פח אשפה וכו'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. הוראות והנחיות בנושא פינני פסולת בניה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תאי שטח 200,201 - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות

4.3	דרך מאושרת
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכל עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תא שטח 300 - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכל עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תא שטח 400 - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תהיה נגישות למתחם גן הילדים מהדרך המשולבת נשוא התכנית. תנאי למתן היתר בנייה למתחם גן הילדים הנו בניית גדר בן המתחם לדרך המשולבת.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכל עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	תא שטח 600 יותרו השימושים הבאים : מיועד להולכי רגל בלבד, אסורה תנועה מוטורית כלשהי (למעט רכב חירום), תותר העברת קווי

שביל	4.6
תשתיות.	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10		42	120			(2) 12	108	(1) 500	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	12.5	8	55	172			(2) 28	144	340	500	מגורים ב'	מגורים ב'

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) או לפי תכנית מפורטת.
- (2) פירושה הועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה, וזאת לפי המצב הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה..
- (3) או 0 במרווח צדדי בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד..
- (4) או כפי שמצויין בתשריט.
- (5) או לפי הקיים בפועל..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 2016.

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

"ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולרשמים על שם הרשות או המדינה בכפוף לכל דין".

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6**פסולת בניין**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.7**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8**פיתוח תשתית**

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או

6.8	פיתוח תשתית
	<p>קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10	מבנים קיימים
	<p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חוזר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p> <p>ולאפשר תוספות מעל המבנים הקיימים בקונטור המבנה הקיים.</p>



6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אשורה.
--	--

