

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0270744

התווית דרך גישה למגרשים בטורעאן ג/23310



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

תכנית זו באה להסדיר גישה למגרשים ו/או לחלקות חסרי גישה לפי תב"ע מאושרת מסי ג/8584 בדרום מערב הישוב, שכונת "אלכורום אלגירבייה"



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 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

התווית דרך גישה למגרשים בטורעאן ג/23310

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0270744

שטח התכנית 1.2 0.774 דונם

סיווג התכנית 1.4 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

234850 קואורדינאטה X

742300 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום מערב הישוב שכונת אל כורום אל ג'רבייה

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

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן	אלואדי		

שכונה אל כורום אל ג'רבייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16636	מוסדר	חלק		33, 36, 39, 46-47, 60

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



**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	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			אסעד סלאמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד סלאמה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/05/2018	אסעד סלאמה	01/05/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנין זמין  
מונה הדפסה 7

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



תכנין זמין  
מונה הדפסה 7

**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	טורעאן		04-6414000	04-6414016	

**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
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	טורעאן		04-6414000	04-6414016	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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
	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	טורעאן				



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

הסדרת דרך גישה למגרשים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד ממגורים א' לדרך

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	10

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	462.49	59.71
מגורים א'	312.07	40.29
סה"כ	774.56	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	462.49	59.71
דרך מוצעת	312.08	40.29
סה"כ	774.57	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b> תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<b>שימושים</b> תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>קווי בנין</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>חלוקה: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות</p>

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970
<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.
<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה

