

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0270728

הצעת תוואי דרך חדשה בטורעאן ג/23525



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2018

להפקיד את התכנית

22/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הצעת תוואי דרך חדשה מחברת בין שני כבישים מאושרים מס' 42 ו 41 , הרחבת שטח מבני ציבור, תיקון תוואי דרך 41 לפי הקיים, שינוי ייעוד משצ"פ לשימוש משולב שצ"פ ומבני ומוסדות ציבור.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

הצעת תוואי דרך חדשה בטורעאן ג/23525

שם התכנית

1.1

251-0270728

מספר התכנית

18.104 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

קואורדינאטה X 235025

קואורדינאטה Y 742925

1.5.2 תיאור מקום

מזרח הישוב בשכונת אלוהראא

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 אלוהראא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16633	מוסדר	חלק		16-18, 20-21, 26
16634	מוסדר	חלק		6, 8, 51, 53

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	08/10/2018	מועתז כילאני	26/08/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08/10/2018	אסעד סלאמה	26/08/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	טורעאן		04-6414000	04-6414016	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558888		

(1) כתובת: רח' חרמון 2, נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.sc	עורך ראשי	אסעד סלאמה	35968	אסעד סלאמה	טורעאן	טורעאן		04-6517654		a_salami@barak.net.il
יועץ תחבורה	יועץ	מועתז כילאני	3561039		יפיע	יפיע				mouataz@netvision.net.il

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 תוואי דרך, הסדרת יעודים והסדרה של דרך מס' 41

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי והסדרת יעודים

2. קביעת זכויות והוראות בנייה

3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

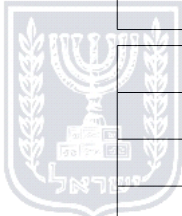


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	60 - 62
דרך מוצעת	15, 17
דרך משולבת	16, 200
מבנים ומוסדות ציבור	45, 55
שטח ציבורי פתוח	10, 20
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	61
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	15
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	55

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

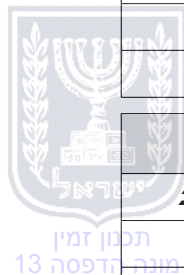
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,653.62	25.70
מבנים ומוסדות ציבור	160.94	0.89

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.41	6,229	מגורים א'
39	7,061.16	שטח ציבורי פתוח
100	18,104.72	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.56	4,264.98	דרך מאושרת
9.23	1,670.91	דרך מוצעת
4.19	758.52	דרך משולבת
21.93	3,971.01	מבנים ומוסדות ציבור
4.14	749.01	שטח ציבורי פתוח
36.95	6,690.29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	18,104.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו כל השימושים המפורטים להלן: מבנים לצורכי חינוך כגון: מעונות יום, גני ילדים, ביתי ספר על סוגיהם. מבנים לצורכי תרבות כגון: ספרייה, היכל תרבות, אולם ספורט. מוסדות קהילתיים כגון מתנ"ס. מגרשי משחקים וספורט. מקלטים ומחסנים ציבוריים. מתקני תשתית ומבנים ציבוריים נוספים באישורה של הועדה המקומית. דרכי גישה, שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. תנאי למתן היתר בנייה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים, טרסות ומסלעות, לשבילים להולכי רגל, לכלים לאצירת אשפה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט לרכב חירום.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
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 אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	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 אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	1- מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות. 2- גינון, נטיעות ונטיעות הפרדה. 3- חניון לכלי רכב במשקל עד 4 טון. 4- אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ושילוט.
4.5.2	הוראות

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
<p>תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 300 הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, שבמסגרתה יוצגו השטחים הפתוחים והשטחים לבנייה ולחנייה. היקף השטחים הפתוחים בתא שטח זה (לא כולל משטחי חנייה) לא יקטן מ- 30% מהשטח. לפחות 50% מהשטחים הפתוחים יהיו מרוכזים ביחד ובצורה רגולרית שניתן לנצלם כגן משחקים, גינה וכד'.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הגשת ואישור תכנית בינוי לתא השטח ע"י הוועדה המקומית</p>	א



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 300 הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, שבמסגרתה יוצגו השטחים הפתוחים והשטחים לבנייה ולחנייה. היקף השטחים הפתוחים בתא שטח זה (לא כולל משטחי חנייה) לא יקטן מ- 30% מהשטח. לפחות 50% מהשטחים הפתוחים יהיו מרוכזים ביחד ובצורה רגולרית שניתן לנצלם כגן משחקים, גינה וכד'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאות היתרי בנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר 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</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	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)
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : 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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אשפה : לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	במידה וקיימים עצים בוגרים, תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור פקיד היערות.
6.8	פסולת בניין
	עודפי חפירה ופסולת בניין : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.9	פיקוד העורף
	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.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13