

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0653022

שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים

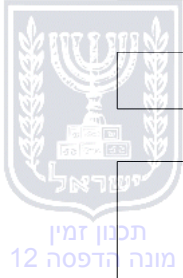
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתעסקת עם מגרש בבעלות פרטית, שאושר על רקע חלוקה בהסכמה, חלק הצפוני של המגרש קיים קו חשמל מתח עליון. החלקה נמצית באדמות טורעאן בצד המזרחי של הכפר בכיוון הכניסה המזרחי בכביש אלזתון. תכנית משנה יעוד ממגורים, למסחר 50% ומשרדים 50% עם שינוי קו בניה תחתי לצורך חנייה תת קרקעית, ושינוי קו בניה מ 3.00 מ' ל- 1.00 מ', ושינוי קו בניה עיליים, עם הגדלת אחוזי בנייה ומספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים |
| 1.1 | מספר התכנית | 251-0653022 |
| 1.2 | שטח התכנית | 0.810 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | 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 | 236190 |
| קואורדינאטה Y | 742270 |

1.5.2 תיאור מקום

בצד הדרום מזרחי של הכפר טורעאן, גובל לכביש מספר 11.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|---------|----------|-------|
| טורעאן | אלזיתון | 3 | |

שכונה אלזיתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16624 | מוסדר | חלק | | 19 |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/08/2002 | 3707 | 5104 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10554 ממשיכות לחול | שינוי | ג/ 10554 |
| 23/11/1997 | 706 | 4590 | התכנית מחליפה את הוראות תכנית ג/8584 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו | החלפה | 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 | | | עאדל דחלה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עאדל דחלה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 45 25/02/2019 | עאדל דחלה | 15/05/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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 | מוחמד דחלה | | | טורעאן | אלזיתון | 3 | | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|--------|-------------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | מוחמד דחלה | | | טורעאן | אלזיתון (1) | 3 | 052-2482280 | | |

(1) כתובת: ת.ד. 190.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|--------------------|--------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| | עורך ראשי | עאדל דחלה | 88106 | משרד הנדסה ומדידות | טורעאן | (1) | 11 | 04-6412926 | 04-6412926 | adel.dahly@gmail.com |
| | מודד | עאדל דחלה | 881 | משרד הנדסה ומדידות | טורעאן | אלשאפעי | | 04-6412926 | 04-6412926 | adel.dahly@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1995.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יעוד בנייה ממגורים למסחר ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים למסחר ומשרדים.
2. שינוי בקווי הבניין הכלליים וקביעת קווי בניין תחתיי ועילי.
3. הוספת אחוזי בנייה ומספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ומשרדים | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|--------------|----------------|
| להריסה | מסחר ומשרדים | 100 |
| קו בנין עילי | מסחר ומשרדים | 100 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר ומשרדים | 100 |
| קו חשמל מתח עליון | מסחר ומשרדים | 100 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים א | 810 | 100 |
| סה"כ | 810 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מסחר ומשרדים | 802.49 | 100 |
| סה"כ | 802.49 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מסחר ומשרדים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. מסחר ומשרדים. 2. מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------------|-----------------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מזערי | |
| | | | | | | | | | | | שרות | | | | | | עיקרי |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 1 (4) | 5 | 20 | 30 (3) | 152 (2) | 100 (1) | 35 | 117 | 810 | 100 | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים | | |

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

הערה ברמת הטבלה:

- חלוקת השטח בין המסחר למשרדים היא 50% לכל ייעוד.
- קו בניין של החניה ה-תת קרקעית לפי השריט.
- קו בניין העילי לפי התשריט.
- לא יינתן היתר בניה לבניין שלא יכלול חניון תת-קרקעי.
- לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניון התת-קרקעי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה תת קרקעית.
- (2) בנוסף לזכויות הבנייה, תותר מרפסות בקומות העליונות בסך של עד 16%.
- (3) תכסית הבנייה תהיה עד 35% כולל המרפסות...
- (4) קומת חניה תת קרקעית.
- (5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

החלוקה: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
 רשום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3**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, במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו 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 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 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).

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז

| | |
|---|------------|
| 6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.4 |
| <p>כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | |
| 6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות | 6.5 |
| <p>לא יינתן היתרי בניה למבני ציבור אלא לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה</p> | |
| 6.6 פיקוד העורף | 6.6 |
| <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> | |
| 6.7 תנאים למתן היתרי בניה | 6.7 |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהנו אישור נספח חניה ותנועה ע"י הועדה המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה לבניין שלא יכלול חניון תת-קרקעי. 3. לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניון התת-קרקעי</p> | |
| 6.8 היטל השבחה | 6.8 |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p> | |
| 6.9 הריסות ופינויים | 6.9 |
| <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש מיד אחרי אישור התוכנית.