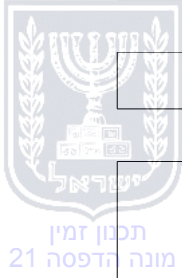


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0627539

הסדרת מערך הדרכים בשטח הבנוי בטורעאן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

עקב טעויות רבות בתשריט תכנית המתאר המאושרת מס' ג/8584, המועצה המקומית טורעאן, ובהתייעצות עם הוועדה המקומית "גליל מזרחי", החליטה לחלק את שטח התכנית ל 6 מתחמי תכנון, ולהגיש 6 תכניות מפורטות שמטרתן העיקרית הינה תיקון תשריט תכנית המתאר, בעיקר תוואי הדרכים (הרחבה ו/או צמצום) בהתאם לקיים בשטח בפועל, כאשר בסופו של הליך, ועם אשור 6 התכניות / מתחמים, תתקבל תכנית מתאר עדכנית ומדויקת.

מתחם זה "מתחם שטח בנוי" הנו אחד מששת המתחמים האמורים לעיל. התכנית מוגשת ויזומה ע"י המועצה המקומית בהתאם להחלטת מליאת המועצה המצורפת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הסדרת מערך הדרכים בשטח הבנוי בטורעאן		
מספר התכנית	251-0627539	
שטח התכנית	60.128 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	235000
קואורדינאטה Y	742500

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז הכפר הישן הידוע כשטח הבנוי בטורעאן

### 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	אלמסאקב		

שכונה גרעין הכפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16632	מוסדר	חלק	37-42	71
16634	מוסדר	חלק	22, 24-30, 34, 36-37, 45-47	23, 31, 35, 50
16636	מוסדר	חלק	42	41
16637	מוסדר	חלק		43
16645	מוסדר	חלק	2-6, 11-12, 14-51	1, 7-10, 52
16646	מוסדר	חלק	1-45, 47-48	46
16647	מוסדר	חלק	6-12, 14, 16-22, 25-28, 33-35	13, 15, 29, 32

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/1999	1749	4832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11122 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11122
17/12/1981	621	2722	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3518 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3518
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			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 59 21/08/2019	עבדאלמגייד שעבאן	21/08/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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, 0 0		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	אבן סינא ) (1		04-6414000	04-6414016	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 49.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, 0 0		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	אבן סינא ) (1		04-6414000	04-6414016	

(1) כתובת: ת.ד. 49.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

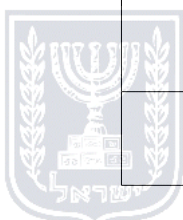
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6560521	04-6558211	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מעורבת - מדינה ופרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@bara k.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עאדל דחלה	881		טורעאן	(2)		04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת : ת.ד. 1995.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 ייעודים ותוואי דרכים בשטח התכנית .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח ל: דרך מוצעת, למגורים ומסחר, למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור .
2. ביטול דרכים וייעודם לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ומסחר, ולאזור מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור .
3. שינוי יעוד שטח מאזור מבני ציבור לדרך מוצעת ולמבנים ומוסדות ציבור ותחבורה .
4. יעוד שטח מגורים ב' למגורים ומסחר ללא שינוי בזכויות בניה .
5. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' וממגורים ומסחר לדרך מוצעת .
6. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' וממגורים ומסחר וממבני ציבור לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור .
7. קביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11 - 1
דרך מאושרת	311, 309 - 300
דרך מוצעת	260 - 220, 218, 216 - 212, 210 - 200
שביל	702 - 700
חניון	604, 602 - 600
בית קברות	501, 500
מגורים ומסחר	145 - 100
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	309, 307, 306, 304 - 301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11 - 5, 3 - 1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	104, 101, 100 - 107, 109, 110, 112, 113, 117 - 123, 126 - 135, 137 - 141
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
להריסה	דרך מאושרת	309, 307, 306, 304 - 301
להריסה	דרך מוצעת	221, 210, 209, 207, 205, 204, 200, 259, 250, 247 - 245, 225, 222
להריסה	חניון	600
להריסה	מגורים ב'	9, 1
להריסה	מגורים ומסחר	105, 109, 110, 121, 122, 131, 132, 143, 135, 134
להריסה	שביל	700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	222
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	121

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	860	1.43
דרך שירות	9,188	15.24
מגורים א	6,861	11.38
מגורים ב	30,400	50.42

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.20	8,560	מגורים+מסחר
2.41	1,450	שטח בנייני ציבור
4.94	2,978	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>60,297</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.43	862.37	בית קברות
12.95	7,808.2	דרך מאושרת
4.35	2,624.24	דרך מוצעת
1.41	847.77	חניון
0.69	416.38	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
11.80	7,114.07	מגורים ב'
64.64	38,979.24	מגורים ומסחר
2.01	1,211.55	מגורים מסחר ומבנים מוסדות ציבור
0.73	440.25	שביל
<b>100</b>	<b>60,304.06</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.</p> <p>ג. השימושים הנלווים לשימוש מגורים, יהיו עד 15% מהשטחים הכלולים.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השניה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהיה מדרך אחרת ובמפלס אחר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בנין אחד בלבד.</p> <p>ב. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך.</p> <p>ג. מבנה עזר :</p> <p>תותר הקמת מבני עזר באשור הועדה המקומית לפי אמות המידה דלהלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי.</li> <li>2. מבנה העזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי.</li> <li>3. גודל מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגדול מבין השניים.</li> <li>4. גובהו הפנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'.</li> <li>5. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן.</li> <li>6. גג מבנה העזר ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. בתא שטח 701 יותר מעבר לרכב לחלקות 37 ו 26 ( תא שטח 109 )
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>חניון</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר והחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשמש לצורכי קבורה, דהיינו : לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות הקמת מצבות, פרגולות וסככות צל , דרכי גישה נטיעת עצים וגינון , עב' גידור ופיתוח וחניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים</li> <li>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</li> <li>3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</li> <li>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</li> <li>6. חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן : <ul style="list-style-type: none"> <li>* חנויות מלאכה לא מזיקים ( חנויות מזון וקיוסקים ) .</li> <li>* מספרות ומכוני יופי.</li> <li>* בתי מרקחת.</li> <li>* חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה.</li> <li>* חייטים וסנדלרים.</li> </ul> </li> <li>7. מבני משק ומחסנים חקלאיים</li> </ol>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. השימוש מסחר יהיה בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 30% מסה"כ אחוזי בניה מותרים .</li> <li>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחניית רכב באזור המגרש .</li> <li>ג. תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר .</li> <li>ד. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ' .</li> <li>ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין .</li> <li>ו. מבנה עזר :</li> </ol> <p>תותר הקמת מבני עזר באזור הועדה המקומית לפי אמות המידה דלהלן :</p>



מגורים ומסחר	4.7
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש , במרווח הצדדי או האחורי.</li> <li>2. מבנה העזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי .</li> <li>3. גודל מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר , הגדול מבין השניים .</li> <li>4. גובהו הפנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ' .</li> <li>5. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן .</li> <li>6. גג מבנה העזר ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר</li> </ol>	



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p><b>4.8.1</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים</li> <li>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</li> <li>3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</li> <li>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , סניפי בנק ודואר .</li> <li>5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</li> <li>6. חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>* חנויות מלאכה לא מזיקים ( חנויות מזון וקיוסקים ) וחנויות קמעונאיות שלדעת הוועדה המקומית אין בהם מטרדי רעש ו/או ריח ואו מטרדים סביבתיים אחרים.</li> <li>* מספרות ומכוני יופי.</li> <li>* בתי מרקחת.</li> <li>* חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה.</li> <li>* חייטים וסנדלרים.</li> </ul> </li> <li>7. מקומות לפולחן דתי .</li> <li>8. מוסדות חינוך ותרבות .</li> <li>9. אולמות תרבות ובתי קולנוע.</li> <li>10. מרפאות , תחנות לאם ולילד ותחנות לעזרה ראשונה .</li> </ol> <p>3. אולמות תרבות , משרדים , חנויות קמעונאיות לרבות סניפי בנק ודואר , מרפאות ובתי מרקחת, חנויות קמעונאיות שלדעת הוועדה המקומית אין בהם מטרדי רעש ו/או ריח ואו מטרדים סביבתיים אחרים.</p>	



הוראות	4.8.2
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>א</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר בניה באזור זה יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית , בה יפורט חלוקת השימושים ומתן פתרונות חניה לכל האזור בהתאם לשימושים.</li> <li>2. חלוקת השימושים תהיה לפי 40% למסחר , 40% למבני ציבור ו 20% למגורים מסה"כ השטחים הכוללים .</li> <li>3. באתר למוסד חינוכי תוגבל תכסית הבינוי ל 20% משטח המגרש .</li> <li>4. מבנה עזר :</li> </ol> <p>תותר הקמת מבני עזר באשור הוועדה המקומית לפי אמות המידה דלהלן :</p>	

<b>4.8</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>א. תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי.</p> <p>ב. מבנה העזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי.</p> <p>ג. גודל מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגדול מבין השניים.</p> <p>ד. גובהו הפנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ה. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן.</p> <p>ו. גג מבנה העזר ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר</p>



<b>4.9</b>	<b>מבנים מוסדות ציבור ותחבורה</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי ב 2 הקומות הראשונות ומבנים ומוסדות ציבור בקומה שלישית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. היתר בניה באזור זה יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר קומת חניה סגורה במפלס הכביש התחתון, מעליה קומת חניה סגורה במפלס הכביש העליון וקמה למוסדות ציבור בקומה שלישית, הכל בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בפרק 5 שלהלן ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. לא ניתן יהיה להקים חניה ציבורית במבנה נפרד אלא רק כחלק בלתי נפרד ממבני הציבור.</p>



## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	2	2	2	2	3	10 (1)	46	128	46	46	36	400	800	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	
אחורי	2	2	2	2	3	13 (6)	46	172	(5)	(4)	28 (3)	144	400 (2)	11 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
צידדי- שמאלי	2	2	2	2	3	11 (6)	60	172	(5)	(4)	22 (9)	150	200 (2)	145 - 100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
צידדי- ימני	2	2	2	2	3	12	60	120			20 (11)	100 (11)	500	402 - 400	מגורים מסחר ומבנים מוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים מוסדות ציבור

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. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעליה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, כחלק מתוך שטח הבניה המותר, או לגג רעפים.

ד. תותר חנייה מקורה בקו בניין קדמי וצידדי ( במקרה של קיר משותף וללא פתחים ) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים.

ה. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.

ו. תאי שטח 2-4 ו 6-10 ביעוד מגורים ב', ותאי שטח 100-104, 106-108, 110-113, 115, 118-120, 122-130, 132, 133, 135, 137-141, 163 ביעוד מגורים ומסחר, ששטחם קטן מגודל מגרש מזערי ולצורך מימוש זכויות בהם, יאוחדו עם החלקות הסמוכות באותו יעוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 2 קומות החניה.

(2) או לפי קיים..



(3) 10% בקומת קרקע ו 6% ביתר הקומות.

(4) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטחי שרות, ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

(5) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטחי שרות, ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו..

(6) יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר או לגג רעפים..

(7) או אפס בהסכמת שכן וללא פתחים ומצד אחד בלבד..

(8) או לפי קיים.

(9) 10% בקומת קרקע ו 6% בכל קומה נוספת ..

(10) לפי תשריט או לפי קיים.

(11) לכל השימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>																		
	<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>																		
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																		
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p>																		
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>																		
	<p>חלוקה : תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה .</p>																		
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>																		
	<p>1. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.</p> <p>2. תא שטח 400 הינו בבעלות פרטית בעלות הכנסייה ולא ניתן להפקעה.</p>																		
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>																		
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	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'	
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'																			

<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 .</p>	
<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. מים :                      אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. ניקוז :                      תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. אשפה :                      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.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה .                      המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.                      ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.                      ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
מבנים קיימים	6.12
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 .                      על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :                      א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו                      ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 800 , יהיה הצגת נספח המציג את דרך מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש , מבחינת שטח והיקף הבניה , לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן . לא תותר בנייה המצריכה הריסות עתידיות לצורך מיצוי מלוא הזכויות כאמור .</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית -15 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21