

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0840801

שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים

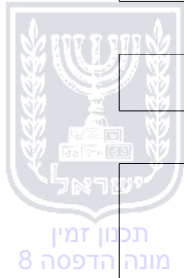
מחוז

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

מדובר בתכנית שמשנה קו בניין אחורי ומוסיפה אחוזי בנייה כלליים, באדמות טורעאן גוש 16607 חלקה 8, 216, 8 מגרש 11 לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן".



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית 251-0840801

1.2 שטח התכנית 0.531 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (4)

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 235436

קואורדינאטה Y 743297

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפון טורעאן - רכס הר טורעאן

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	דרב אלברג'		

שכונה שכ' רכס טורעאן תמל צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק		8, 216

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1008	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1008 ממשיכות לחול.	7299	8454	07/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עאדל דחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עאדל דחלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	10/08/2020	עאדל דחלה	07: 57 11/08/2020	נספח בנוי ותחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/08/2020	עאדל דחלה	10: 51 09/08/2020		לא

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
	פרטי	אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

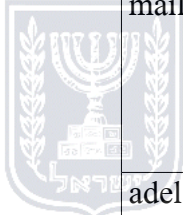
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אדהם עוזיירי		פרטי	טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6822393	04-6412926	adham.uzeri@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2066.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי - תאר שני הנדסה עירונית	עורך ראשי	עאדל דחלה	88106	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com
מודד ומהנדס	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין אחורי.

2. תוספת אחוזי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

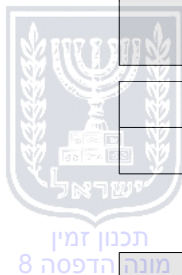
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	531	100
סה"כ	531	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	530.67	100
סה"כ	530.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. חניה, מחסנים. ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה/ מסחר קמעונאי. ד. מעונות יום.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח מחסנים : תותר בנייה מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה תת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים : א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין . ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין . ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה . חניות : חניות מקורות לרכב, תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן : חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן פרט לתאי שטח פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר . קווי בניין לחניות רכב : קדמי : 0.0 מ' צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן . במקרה והמגרש גובל גם בצד כלשהי , תותר הקמת חניה רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים בלבד . כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו . מרתפים : בכל מגרש תותר בניית מרתף . המרתף לא יבלוט מקווי הבניין . פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה , לאישור הועדה המקומית , גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' . לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד . עיצוב אדריכלי : 1. גובה המבנה גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה . 2. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן . 3. גגות הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש . חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוקק לתחזוקה שוטפת מינימלית . 4. תשתיות לא יאושרו מרזבים , צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים . יאותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה



מגורים א'	4.1
הפילרים יהיו אחידים . 5. ניקוז ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד .	
הוראות בינוי 1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים . יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית " הגגות , בפיתוח המגרשים .	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי							
							עיקרי	שרות									
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	3	102.64	545	50	115	100	280	500	100	מגורים א'	מגורים א'

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:

- קווי הבניין למרתפים ולחניות יהיו בתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה בקו בנין אפס'.
- תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.
- ייתכנו קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורם לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשיעור של 35 מ"ר לחניה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- מספר הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- תותר ניווד שטח עיקרי לשירות וניוד ממעל למתחת ולהפך ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על-פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

איכות הסביבה

א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.
ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.

6.4

חשמל

א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתכנית יהיו תת-קרקעיות במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ב. תחנות השנאים בתכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.
ג. עלמגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.

6.5

הוראות פיתוח

1. אצירת אשפה
כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
2. גדרות בנויות וקירות תומכים
כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף.
3. מעקות והגדרות
כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.
4. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.
תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קליט ברזל, פריקסטי בטון וכו'.

6.6

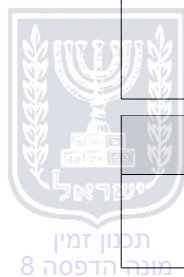
פיקוד העורף

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.

6.7

פיתוח תשתית

א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.



6.7 פיתוח תשתית	
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. ג. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית (למעט מתקנים סלולריים), יהיו תת-קרקעיים.	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקינה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.	
6.9 חומרי חפירה ומילוי	
יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל.	
6.10 מגבלות בניה לגובה	
הגובה לא יחרוג מ-24 מ' מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון. האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות.	
6.11 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

