

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0829242

חלוקה בהסכמה ושינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 17 גוש 16607 באדמות טורעאן, בשטח של 672 מ"ר, קיים מבנה דו-משפחתי מאשר בעל שתי קומות. תכנית זו מחלקת את המגרש לשני מגרשים שווים, ואז מציעה הקטנת מגרש מינימלי להפרדה תכנונית, ומשנה קו בניין לפי המצב הקיים, ומוסיפה אחוזי בנייה כלליים לכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה ושינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0829242

שטח התכנית 1.2
0.672 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	235490
קואורדינאטה Y	742988

1.5.2 תיאור מקום

צפון לכפר בהר טורעאן - שכונת בנה ביתך

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	אלבלוט	13	

שכונה בנה ביתך טורעאן - אלקסאיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	17	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999	1433	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10689 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10689



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 09 10/08/2020	עאדל דחלה	10/08/2020		1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		13: 50 03/02/2021	עאדל דחלה	03/02/2021	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		12: 35 13/05/2020	עאדל דחלה	13/05/2020		1: 250	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
	פרטי	סאמר גבן			טורעאן	אלבלוט (1)	13	04-6558256	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 123.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמר גבן			טורעאן	אלבלוט (1)	13	04-6558256	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 123.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סאמר גבן			טורעאן	אלבלוט (1)	13	04-6558256	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

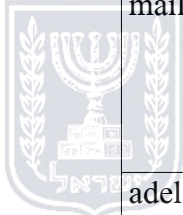
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכר מרמ"י

(1) כתובת: ת.ד. 123.

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

חלוקת חלקה ותוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה
2. שינוי קווי בניין
3. חלוקת החלקה
4. הקטנת גודל מגרש מזערי
5. שינוי הוראות בינוי
6. הפיכת קומת מסד לקומה רגילה
7. קביעת הוראות להריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
101,100		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט להריסה
101	מגורים א'	
101,100	מגורים א'	מבנה להריסה 2

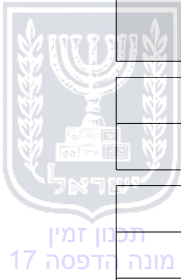
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	672	מגורים א'1
100	672	סה"כ

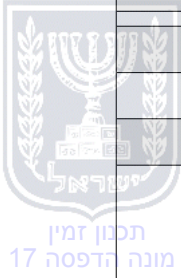
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	671.52	מגורים א'
100	671.52	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי :</p> <ul style="list-style-type: none"> - על כל מגרש תותר בניית מבנה מגורים אחת בקומות, לבניה עצמית. - רוחב מגרש מינימאלי לא יקטן מ-15 מ"א. -תותר בניית מסד בשטח עד 50% מקומת הקרקע ותשמש למטרת שרות בלבד. <p>קוי בניין :</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר בניית סככת חניה. גובה המבנה : - גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק. גגות : - גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים. - תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. - קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה. - מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תכנית ההגשה להיתר הבניה. <p>חנייה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - החנייה בתחום המגרש בלבד. <p>פרגולות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא יותר קירוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים . ע"י בניה קשיחה (רעפים אסבסט או בטון) - יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות בנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומת ע"י פרגולה המהווה מסגרות פתוחות בלבד, והעשויות עץ , ברזל אלומיניום בלבד . הכל באישור מהנדס הועדה המקומית . - תותר הקמת פרגולה במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד ועשיה עץ או ברזל בלבד, באישור מהנדס הועדה לת"ב . - התאמת מפלס החנייה למפלס הכביש. מעקות : גדרות ושערים : - - גדר מגרש לכביש : אבן לקט מקומית . - מעקה מרפסות : - תותר בניית מעקות היקפיים מחומר וגימור הזהה לקירות החיצוניים של הבניין או מעקה ברזל . - גובה המעקות לא יעלה על הגובה המינימלי המותר עפ"י החוק ועפ"י דרישת התקן הישראלי .



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 3	(1) 10	6	40	122	17%	105%	330	101,100	מגורים	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:

- תותר בנייה בקיר משותף (ק.ב. צידי 0) בין תאי שטח 100 ו-101
- גובה הבניין יחשב לפי מפלס קומת הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח ובתנאי שגובה מבנה המדרגות מעל מפלס הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו אשר לא יחושב בגובה הבניין. במרפסת גג תותר מעקה בגובה 1.20 מ' אשר לא תחושב בגובה הבניין.

(2) או 3 על קומת מסד/עמודים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :
- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. בניית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ד. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת הקרקע על ידי הרשות המקומית.
- ה. בגבול מגרש עם שטח טבעי לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי.
- עבודות העפר יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- קירות תומכים יבנו או יצפו באבן לקט מקומית.
- גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי) :
- א. בצמוד לכביש יבוצע קיר תומך בגובה מינימלי של 60 ס"מ. גובה קיר התומך לא יעלה על מקסימום 300 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מקסימום 430 ס"מ.
- ב. הפרשי גובה של יותר מ- 200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש, בצמוד לכביש יהיה קיר תומך בגובה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 200 ס"מ.
- ג. המרווח האופקי המינימלי בין קירות תומכים מדורגים או בין קירות תומכים למסלעה יהיה 100 ס"מ נטו.
- ד. האחריות לבניית הקיר חלה על יוזם הבניה במגרש.
- מעקות, גדרות ושערים קלים :
- כל הגדרות והמעקות יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופלי ברזל בדוגמה לפי רצון בעל המגרש. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשאבי אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום ולא מבטון טרומי.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. לבקשת היתר הבניה היתר בניה תידרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 למגרש. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מודד מוסמך בק"מ להוסיף הנחיות אדריכליות, חזיתות, גגות, פיתוח, שלא יפחת מ- 1:250.
- א. תוכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכ'. כמו בסעיף 1
- ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעת רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על-פי התוכנית המאושרת.
2. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 או 1:250. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות שבילים

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקה. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה. ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>3. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל " הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.</p> <p>4. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>ב. תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעוד הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים, הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר דרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.</p> <p>ג. השיקום הנופי בכבישים יבוצע במקביל לביצוע הכבישים ולהתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p>

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

6.4	חשמל
	<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 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</p>

6.4	חשמל
	<p>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).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז 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.</p> <p>תברואה : 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.6	פיקוד העורף
	<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	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה ע"ג התכנית מיועדים להריסה .

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה