

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0899047

שינוי קווי בניין ותוספת אחוזי בנייה

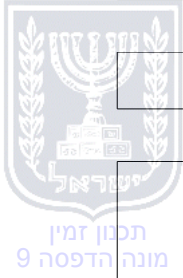
מחוז

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 משנה קו בניין אחורי ומוסיפה אחוזי בנייה כלליים, באדמות טורעאן גוש 16607 חלקה 216 מגרש 22 לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן".



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי קווי בניין ותוספת אחוזי בנייה |
| 1.1 | מספר התכנית | 251-0899047 |
| 1.2 | שטח התכנית | 0.501 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | לפי סעיף בחוק | א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (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 | 235677 |
| קואורדינאטה Y | 743158 |

1.5.2 תיאור מקום

המקום בהר טורעאן בצד - המזרחי של ההר

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 אלברגי | | |

שכונה רכס טורעאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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 | נספח בינוי | 12: 44 16/01/2021 | עאדל דחלה | 16/01/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 12: 59 04/01/2021 | עאדל דחלה | 03/09/2020 | 1 | 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 | ואאם דחלה | | פרטי | טורעאן | דרב אלברגי (1) | | 04-6412926 | 04-6070824 | weamdahleh@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1202.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|--------|-------------------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי | ואאם דחלה | | פרטי | טורעאן | דרב אלברגי (1) | | 04-6412926 | 04-6070824 | weamdahleh@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1202.

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 |
|---|-----------|-----------|---------------|---------------------------------|--------|------------|-----|------------|------------|----------------------|
| מהנדס אזרחי - תאר שני הנדסה עירונית | עורך ראשי | עאדל דחלה | 88106 | הנדסה ומדידות - דחלה עאדל | טורעאן | טורעאן (1) | 11 | 04-6412926 | 04-6070824 | adel.dahly@gmail.com |



משרד תכנון ומבנה
מונה תדפיס 9



משרד תכנון ומבנה
מונה תדפיס 9

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|---------------------------------|--------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מודד ומהנדס | מודד | עאדל דחלה | 881 | הנדסה ומדידות - דחלה עאדל | טורעאן | טורעאן (1) | 11 | 04-6412926 | 04-6070824 | adel.dahly@g mail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

בניית מבנה מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה.

2. שינוי קו בניין אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 501 | 100 |
| סה"כ | 501 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 500 | 100 |
| סה"כ | 500 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניה, מחסנים. ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה/ מסחר קמעונאי. ד. מעונות יום.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית " הגגות, בפיתוח המגרשים. 5. מחסנים תותר בנייה מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת 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. 6. חניות: חניות מקורות לרכב תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן: חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן, 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. כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. 7. 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.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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 שנוזק לתחזוקה שוטפת מינימלית. 4. תשתיות לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.</p> |



| מגורים א' | 4.1 |
|--|-----|
| <p>יאותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה .</p> <p>הפילרים יהיו אחידים .</p> <p>5. ניקוז</p> <p>ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד .</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|----------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 12 | 3 | 545 | 50 | 140 | 100 | 255 | 501 | 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 בתחום קוי הבניין כמסומן תשריט, 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 בעת מתן היתר בניה.
- ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
- על אף האמור לעיל, ייתכנו שינויים במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה.
- יתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
- יתאפשר מעבר שטחים בין מגרשים סמוכים בשיעור של עד 10%, בתנאי הגשת תוכנית בינוי כוללת.
- מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי התשריט.

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|---------------------------------|---|
| 6.1 | עתיקות | <p>על-פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p> |
| 6.2 | חניה | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| 6.3 | איכות הסביבה | <p>רעש בעת ההקמה: ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק. ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> |
| 6.4 | חשמל | <p>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 בנייה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> |
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה | <p>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. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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> |
| 6.6 | הוראות פיתוח | <p>1. מפלס מבנים מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. 2. 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. 3. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלה גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.6 הוראות פיתוח</p> | <p>6.6</p> |
| <p>מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח . לא יותר גימור בבטון חשוף . 4. מעקות והגדרות כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר . 5. 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'.</p> | |
| <p>6.7 ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר . בשיפועים גדולים מ 2% יבוצעו סכרונים ו / או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמיחה תואמת אקלים . בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש .</p> | |
| <p>6.8 פיקוד העורף</p> | <p>6.8</p> |
| <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> | |
| <p>6.9 פיתוח תשתית</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז . 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 .</p> | |
| <p>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. תנאי לאכלוס מלא היינו ביצוע בפועל של כלל התכנית על פי הנחיות רשות התמרון המוסמכת (חניות , ביצוע מדרכות וכו') . ב. 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 .</p> | |
| <p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>היתר בניה כפוף לתכנית הבינוי שאושרה למעט נושא שטחי הבניה וקווי הבניין.</p> | |
| <p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.12</p> |
| <p>יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי) . כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל .</p> | |
| <p>6.13 מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.13</p> |
| <p>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</p> | |
| <p>6.14 היטל השבחה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | תכנית זו היינה חלק קטן מתמ"ל 1008, וכפופה לשלבויות הקבועה בה. | |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בערך חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9