

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0924860

שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה

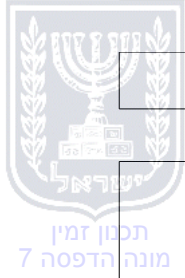
צפון

מחוז

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

תכנית זו משנה קו בניין לחדר מדרגות מוצע, עם תוספת אחוזי בנייה כלליים. בחלקה מספר 97 גוש 16607 בטורעאן.

קיים מבנה בעל 3 קומות יח"ד אחת, מאשר לפי היתרי בנייה מספר 88/04, 31/06. התכנית מציעה קו בניין אפס לבניית חדר מדרגות שישרת שלוש יח"ד לפי תכנית ג.10689.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית	251-0924860
-------------	-------------

שטח התכנית	0.502 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

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 235356

קואורדינאטה Y 742956

1.5.2 תיאור מקום

שכונה הצפונית, הר טורעאן, בנה ביתך, שכונת אלקסאיים

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	אלאנואר		

שכונה אלקסאיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	97	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/12/2020	עאדל דחלה	10: 07 09/12/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	נביל נסאר			טורעאן	אלאנואר (1)		04-6412926	04-6070824	dr.nabilnassar1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1333.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נביל נסאר			טורעאן	אלאנואר (1)		04-6412926	04-6070824	dr.nabilnassar1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1333.

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	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com

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	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מימוש יחידות הדיור המותרות במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין.
2. תוספת אחוזי בנייה.
3. קביעת הוראות להריסת מבנים.
4. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	501.89	100
סה"כ	501.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגרש צבוע בכתום. ב. על כל מגרש תותר בניית מבנה אחת בקומות, לבניה עצמית. מס' יח"ד : עד 3 יח"ד למגרש לפי אחוזי בנייה המותרים. ג. רוחב מגרש מינימלי 16 מ'. ד. קווי בניין ד.1 במגרשים עולים : תותר הקמת מסד בקו בנין קדמי 0 במגרש בחזית הכביש ובמגרשים עולים. יתר הקומות יבנו בנסיגה של 4 מ'. לא תותר בניית סככת בניה. קו בנין צדדי הפונה לשצ"פ 2 מ', או לפי השרטוט.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח קווי בניין : א. תותר הקמת מסד בלבד, בקו 0 במגרשים בחזית הכביש ובמגרשים עולים. ב. לא תותר בניית סככה חניה. ג. קו בניין צדדי הגובל בשצ"פ יהיה 2 מ'. פיקוח על תוכניות עיצוב : כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי היתר בניה תקף . א. תוספת הבניה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ומחומרי הגמר התואמים לבנין המקורי . ב. בבקשות להיתר בניה יסומנו אנטנות, דודי שמש, מסתורי כביסה, מסתורי , בלוני גז לשביעות רצון מהנדס הועדה ובהתאם להנחיות שמופיעות בפרק (7) בתכנית מספר ג/10689. קומת מסד : א. קומת מסד עפ"י הגדרות בחוק התו"ב. ב. קומת עמודים מפולשת תחשב ממניין שטחים עיקריים. ג. גובה קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ', בחלק הגובה ביותר שלה . ד. גג קומת המסד יוכל לשמש כמרפסת לקומת המגורים הראשונה (קומה א) ה. גובה קומת מסד מעל לפני קרקע סופיים בכניסה לא יעלה על 1 מ' . ו. שטח קומת המסד לא יעלה על 50% משטח קומה א'. גגות : א. גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים . ב. תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת . ג. קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה . ד. מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תוכנית ההגשה להיתר הבניה . ה. גגות שטוחים : ה.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 . ה.2 במרפסת גג תותר מעקה בגובה 1.20 מ' אשר לא תחושב בגובה הבניין . ה.3 גגות משופעים :

4.1

מגורים ב'

- ה.3.א. יהיו מצופים ברעפי חרס אדומות .
- ה.3.ב. זווית שיפוע מקסימלי לא יעלה על 25 מעלות .
- פרגולות :
- א. לא יותר קירוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים . ע"י בניה קשיחה (רעפים אסבסט או בטון)
- ב. 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 .
- ג. תותר הקמת פרגולה במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד ועשיה עץ או ברזל בלבד, באישור מהנדס הועדה לת"ב .
- מעקות , גדרות ושערים :
- א. גדר מגרש לכביש : אבן לקט מקומית .
- ב. מעקה מרפסות :
- ג. תותר בניית מעקות הקפיים מחומר וגימור הזהה לקירות החיצוניים של הבניין או מעקה ברזל .
- ד. גובה המעקות לא יעלה על הגובה המינימלי המותר עפ"י החוק ועפ"י דרישת התקן הישראלי .
- חניה :-
- א. החניה בתחומי המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ג. התאמת מפלס החנייה למפלס הכביש .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (1)	3	50	130	25	105	400	100	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)										

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:

זכויות של עד 50 מ"ר ניתנו במסגרת התכנית לפי סעיף 62א(א) לחוק. ככל ויהיה שינוי בגודל המגרש לא ניתן יהיה להוסיף בינוי מכח תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. גובה הנק' הגבוהה ביותר בבנין מדוד אנכית מפני הקרקע בנק' הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע. (למעט קומת מסד)

ב. הנקודה הגבוהה ביותר אליה מגיע רכס גג משופע מדוד אנכית כנ"ל.

ג. גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק. ולא יחושב בגובה המותר..

(2) או 3 מעל קומת מסד.

(3) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי ירוק:

תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שפועי קרקע במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קווי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם.

הערה: במקרים בהם לא ניתן לתכנן את גישור הפרשי הגובה בדרך האמורה בסעיף בשל תנאי שטח יחודיים, ימצא פתרון באישור מהנדס הועדה המקומית.

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 הועדה 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, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקה. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה. ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. 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.

6.3**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.

6.4**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 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

חשמל	6.4
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"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ"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. ע 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).	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
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 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 בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
ניהול מי נגר	6.6
מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים/ מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השחיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.	
פסולת בניין	6.7
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה . הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים , למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין .	
פיקוד העורף	6.8
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.	

6.9

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

הריסות ופינויים

6.10

המבנים המסומנים ע"ג תשריט יורסו כתנאי למתן היתר בניה. לאחר הריסת הבינוי המופיע בתכנית זו, היזם יפנה את פסולת הבניין ועודפי עפר לאתר מוסדר, תנאי זה הינו הכרחי לצורך קבלת היתר בניה

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 5 שנים לאחר אישורה

