

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0983296

הסדרת יעודים של מגרשים מאשרים בטורעאן חלקה 44 גוש 16624.



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 251-0983296  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 07/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
20/01/2022

להפקיד את התכנית  
08/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרשים 44/5A, 44/6A בחלקה 44 גוש 16624 באדמות טורעאן, מאשרים לפי תשריט חלוקה. יעוד שני המגרשים הנ"ל, הוא שני יעודים: אחד מגורים א' והשני מגורים ומסחר. התכנית הנ"ל מסדירה את היעוד של שני המגרשים מאושרים להיות ביעוד אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודים של מגרשים מאשרים בטורעאן חלקה 44  
גוש 16624.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

251-0983296 מספר התכנית

1.999 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	236265
קואורדינאטה Y	742343

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלזיתון, שכונה מזרחית - כניסה מזרחית

### 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			

שכונה אלזיתון - כניסה מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16624	מוסדר	חלק		44

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/200 2		3707	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10554 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10554
17/07/200 1		3338	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11726 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11726
23/11/199 7		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			עאדל דחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עאדל דחלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 21 24/08/2021	עאדל דחלה	23/08/2021	1	1: 250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	צב מאשר	12: 46 28/09/2021	עאדל דחלה	28/09/2021	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	סבאח סבאח			טורעאן	אלזיתון (1)		04-6412926	04-6070824	sabahs@qsm.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 598.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סבאח סבאח			טורעאן	אלזיתון (1)		04-6412926	04-6070824	sabahs@qsm.ac.il

(1) כתובת: ת.ד. 598.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	עאדל דחלה	88106	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com
מודד ומהנדס	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1995.

## 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

הסדרת יעוד של מגרשים מאשרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין.

2. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר.

3. שינוי ממגורים ומסחר ליעוד ממגורים א'.



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מגורים ומסחר	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	914	45.72
מגורים ומסחר	1,085	54.28
סה"כ	1,999	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,017.21	50.13
מגורים ומסחר	1,012.11	49.87
סה"כ	2,029.32	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<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. מוסמכים פרטיים ומשותפים להחניה רכב או מכונה חקלאית.</li> <li>6. חנויות מזון וקיוסקים.</li> <li>7. מספרות ומכוני יופי.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- מספר מבנים במגרש :</p> <p>יותר מבנה אחד . תותר הקמת שני בנייני מגורים במגרש אחד שגודלן 600 מ"ר לפחות בתנאי, שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 5מ' ושכלל בנין תהיה גישה לכלי רכב מהדרך .</p> <p>- מבנה עזר :</p> <p>תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש , במרווח הצדדי או האחורי . מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או מחסן ביתי . גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'. קיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן . גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר .</p> <p>- חניה :</p> <p>לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב ב אזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של בנין . על מוסך נפרד יחולו הוראות של מבנה עזרה.</p> <p>- חובת התקנת גדר על קו רחוב :</p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו.</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ- 0.60 מטרים.</p> <p>ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסה כלי רכב לחניה פרטית במגרש.</p> <p>ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.</p>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בקומת קרקע תותר הקמת בנייני מסחר ובידוד, בגון :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חנויות ובתי-מלאכה לא מזיקים.</li> <li>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.</li> <li>3. משרדים.</li> <li>4. בתי-קפה ומסעדות.</li> </ol>



מגורים ומסחר	4.2
<p>5. בתי-קולנוע.</p> <p>6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור, כגון:</p> <p>חייטות, נגרות, מסגרות (ללא מיכון), מאפיה וכדומה.</p> <p>ב. בתי-בידוד בקומות העליות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.</p> <p>ג. בקומות העליונות יותרו מגורים, בתנאי של כניסה ומדרגות נפרדות.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל, בס"ק א', מותר מגורים גם בקומת הקרקע בתנאי שבבניין הנדון לא יהי שימוש מסחרי בקומת הקרקע.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>- מספר מבנים במגרש : יותר מבנה אחד . תותר הקמת שני בניני מגורים במגרש אחד שגודלן 600 מ"ר לפחות בתנאי, שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 5מ' ושכלל בנין תהיה גישה לכלי רכב מהדרך . - מבנה עזר : תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש , במרווח הצדדי או האחורי . מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או מחסן ביתי . גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'. קיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן . גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר . - חניה : לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב ב אזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של בנין . על מוסך נפרד יחולו הוראות של מבנה עזרה . - חובת התקנת גדר על קו רחוב : א. על מבקש היתר בניה להקים , עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו . ב. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה . ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ- 0.60 מטרים. ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסה כלי רכב לחניה פרטית במגרש. ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי											
3		4	8	46	172	28	144	400	100	מגורים	מגורים ב'
3		4	8	46	128	28	100	400	101	מגורים	מגורים ומסחר
3				46	44		44	400	101	מסחר	מגורים ומסחר

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:

בתא שטח מגורים ב' מותר מתוכם עד 15% משטחי הבניה הכוללים לשימוש מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר גובה מבנה עד 14.50 מ' באזור מגורים, וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג..

(2) יותר גובה מבנה עד 14.50 מ' באזור מגורים א' ו-15.00 באזור מסחרי ומגורים וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

(3) לפי התשריט..

**6. הוראות נוספות****6.1****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.

**6.2****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 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 בניה 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 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).

**6.3****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>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.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהל אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. 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 הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודר בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגבול בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<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>	
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.8</b>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>המבנים המסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>התכנית תמומש עד לחמש שנים מיום אישורה</p>