

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1141167

שינוי קו בניין אחורי בגוש 16607 חלקה 322

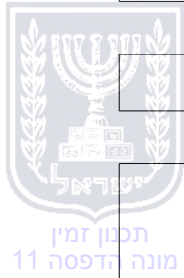
מחוז

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 מ-5.5 מ' ל-3.0 מ', באדמות טורעאן גוש 16607, חלקה 322, לפי תמ"ל / 1008 "רכס טורעאן".



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קו בניין אחורי בגוש 16607 חלקה 322

מספר התכנית 251-1141167

שטח התכנית 0.654 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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) (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 235839

קואורדינאטה Y 743223

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן	דרב אלברג		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	322	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמל/ 1008	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות תוכנית תמל/ 1008 וכפופה לנספחים שלה.	7299	8454		07/07/2016

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה לתוכנית כוללנית מאושרת 251-0588962

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				שרה פאעור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרה פאעור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/09/2022	שרה פאעור	19: 37 18/02/2023	מצב מאושר	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אמיר יוסף (1)			טורעאן					
	פרטי	רובא יוסף (1)			טורעאן					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר יוסף			טורעאן	(1)				
פרטי	רובא יוסף			טורעאן	(1)				

(1) כתובת: טורעאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנס	שבלי		0544283147		ceng_sara@hotmail.com
	מודד	עומר עדוי	1095		טורעאן	(1)			04-6412694	omar123@bezeqint.net

(1) כתובת: טורעאן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי מ 5מ' ל 3מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

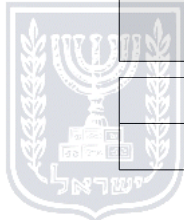
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	322

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	654	100
סה"כ	654	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	653.52	100
סה"כ	653.52	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים . ב. חניה , מחסנים . ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי . ד. מסחר קמעונאי . ה. מעונות יום
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים . יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית " הגגות , בפיתוח המגרשים . 2. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר , משרדים ומעונות יום בקומת קרקע. יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון. 3. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבנייה. 4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים. 5. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין. 6. מחסנים תותר בנייה מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"רמונה 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 . 7. 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 . 8. 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
ב	עיצוב אדריכלי 1. גובה המבנה

4.1

מגורים א'

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 שנזקק לתחזוקה שוטפת מינימלית .

4. תשתיות

לא יאושרו מרזבים , צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים . יאושר

מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה.

הפילרים יהיו אחידים .

5. ניקוז

ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד .

ג

תכנית בינוי

1. מחסנים

תותר בניית 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, ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.

2. מרתפים

בכל מגרש תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.

פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש

לאישור הועדה המקומית , גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'

לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
קדמי-תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	3	50	495	0	0	150	345	654	טורעאן	322	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	4													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

- 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.
- מס' הקומות אינו כולל חדרי טכניים על הגגות.

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**דרכים וחניות**

א. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**איכות הסביבה**

פסולת:

א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כהגדרתה בסעיף 6.12, תנחה עקרונות לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.

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.

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. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא יינתן אישור להיתר בנייה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.

6.5**ביו, ניקוז, מים, תברואה**

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 תכנית 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.

6.6**הוראות פיתוח**

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 בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. 2. אצירת



6.6	הוראות פיתוח
	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 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'.

6.7	ניהול מי נגר
	בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.

6.8	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.



6.9	פיתוח תשתית
	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.

6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. תנאי לאכלוס מלא יהיו ביצוע בפועל של כלל התכניות 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 ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	א. היתרי הבנייה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו לתמ"ל 1008 ותאושר ע"י הוועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסי קרקע סופיים חומרי בניית וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל, תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה. - עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. - פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים. א. התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן, מניעת הפרעות רעש משימושים מעורבים בעלי השפעה אקוסטית. למרות האמר לעיל, בתחום קוו ההשפעה של מחצבת גולני, יינתן היתר בניה לפיתוח ותשתיות,

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

לרבות סלילת דרכים וגינון.
ב. מתן היתרי בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל.

6.13

מגבלות בניה לגובה

הגובה לא יחרוג מ-24 מטר מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון. האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתמל 1008 וכפופה לשלבויות הקבועה בה	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מאישורה.