

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-1141076

הרחבת דרכים מספר 1+5 ושינוי ייעוד משביל לדרך משולבת והרחבתה

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

הרחבת דרכים מספר 1,5 ודרך גישה, המאושרים לפי תכנית ג/8584, מטרת ההרחבה הינה הסדרה תכנונית לצורך גישה למגרשים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דרכים מספר 1+5 ושינוי ייעוד משביל לדרך משולבת והרחבתה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
251-1141076	מספר התכנית	
7.958 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	235250
קואורדינאטה Y	742575

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה בין 3 רחובות : רח' אלנרג'ס מצד צפון , רח' אלמנאשר מצד מזרח , רח' אלמחבה מצד דרום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שכ אלמנאשר	טורעאן
		אלמנאשר	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16632	מוסדר	חלק	32	7-8, 15-16, 25, 36, 55, 57

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**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2017		1108	7615	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	החלפה	251-0290023
23/11/1997		706	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8584
26/01/2023		3289	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0588962. הוראות תכנית 251-0588962 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251-0588962



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד סלאמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד סלאמה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 01 15/09/2022	אסעד סלאמה	15/09/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן			04-6414000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	(1)		04-6414000		

(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	אסעד סלאמה		אסעד סלאמה	טורעאן	טורעאן		04-6517654		eng050534387 5@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

1- הרחבת דרכים מספר 1 + 5

2- הרחבת דרך גישה

3- שינוי קווי בנין

4- הריסות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה עפ"י סעיף בחוק תכנון ובנייה 62 א (א) (19).

ב- הרחבת דרך ורך והארכתה עפ"י סעיף בחוק תכנון ובנייה 62 א (א) (2).

ג- קביעת/ שינוי בקווי בנייה עפ"י סעיף בחוק תכנון ובנייה 62 א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
דרך משולבת	6, 4
שביל	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך משולבת	4
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	6, 4
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,223.47	27.94
דרך משולבת	555.98	6.99
מגורים א'	5,048.2	63.44
שביל	130.17	1.64
<b>סה"כ</b>	<b>7,957.82</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,239.59	28.14
דרך מוצעת	294.21	3.70
דרך משולבת	650.4	8.17
מגורים א'	4,705.04	59.12
שביל	68.6	0.86
<b>סה"כ</b>	<b>7,957.84</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתי מגורים .</p> <p>2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ומלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה , הקמת קומות מסחריות אחת מעל השנייה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל.</p> <p>ב. מדרכות וחניה ציבורית.</p> <p>ג. נטיעות לגינון, ריהוט רחוב.</p> <p>ד. קווי תשתית כגון : תעלות ניקוז, ביוב, תקשורת, חשמל, תאורה, מים, גז, מתקני אשפה, וכד'.</p> <p>ה. תשתיות עיליים ותת קרקעיים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל.</p> <p>ב. מדרכות וחניה ציבורית.</p> <p>ג. נטיעות לגינון, ריהוט רחוב.</p> <p>ד. קווי תשתית כגון : תעלות ניקוז, ביוב, תקשורת, חשמל, תאורה, מים, גז, מתקני אשפה, וכד'.</p> <p>ה. תשתיות עיליים ותת קרקעיים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך המיועדת לתנועה מוטורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים, המשמשת גישה למספר קטן של מגרשים, תותר העברת קווי תשתית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להולכי רגל בלבד, אסורה תנועה מטורית כלשהי (למעט רכב חירום), תותר העברת קווי תשתית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	סה"כ שטחי בניה	(3)	(3)	(2) 28	144	(1) 400	טורעאן	1	מגורים א'	מגורים א'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) 6% בקומות עליונות + 10% בקומת קרקע.

(3) פירושה הועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה, וזאת לפי המצב הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה. תותר העברת שטחים ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת...

(4) מספר יח"ד בדונם.

(5) יותר גובה מבנה עד 14.5 מ' וזאת בשטח חלקי גג המבנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעלייה לגג.

(6) לפי תשריט מצב מוצע, תותר קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן ומצד אחד בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החנייה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאות היתרי בנייה .

**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' 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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך 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 מפני 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 בניה 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 המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	אשפה : לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
<b>6.4</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה, הגשת תשריט איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	במידה וקיימים עצים בוגרים, תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור פקיד היערות.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.9</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.