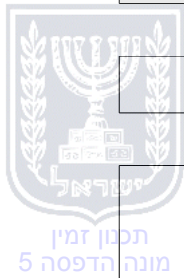


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1275320-251

שינוי קו בניין



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005341734/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קו בניין אחורי, באדמות טורעאן גוש 16607 חלקה 285 בשטח של 507 מ"ר, לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן".



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



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	251-1275320
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	62 א (א) (4), 62 א (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	235592
קואורדינאטה Y	743245

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה על המגרשים בתמ"ל 1008 בשכונת רכס טורעאן, בצפון הישוב.

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	285	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1008 תמל/	51

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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
07/07/2016		8454	7299	תכנית זו מחליפה תשריט ותקנון וכפופה לנספחים הרלוונטיים של תמל\1008.	שינוי	<u>תמל/ 1008</u>
26/01/2023		3289	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -251-0588962. הוראות תכנית 251-0588962 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>251-0588962</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	מצב מאושר	10: 31 28/10/2023	עאדל דחלה	25/10/2023	1	1: 250	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
	פרטי	אנס דחלה (1)			טורעאן					Tasnymdhlh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2556.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנס דחלה			טורעאן	(1)				Tasnymdhlh@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2556.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עאדל דחלה		הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי	11	04-6412926		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 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**

שינוי קו בניין אחורי .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין אחורי ל 3 מ'.

2. הוספת בריכת שחיה .



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'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	507	100
סה"כ	507	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.99	100
סה"כ	505.99	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים . ב. חניה. ג. מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים . יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית " הגגות , בפיתוח המגרשים .</p> <p>2. 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 .</p> <p>3. 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 .</p> <p>4. 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> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית במרווח בניה אחורי 1 מ'.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה המבנה גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה .</p> <p>2. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן .</p> <p>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 .</p> <p>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 .</p> <p>5. ניקוז ניקוז כל הגגות ( כולל מחסנים וחניה מקורה ) יעשה לתוך תא השטח בלבד .</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
5	3	3	3	4	15	3	סה"כ שטחי בניה 495	150	345	507	מגורים	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

## הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין למרתפים ולחניות בתחום קוי הבנין 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 בשעור 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 התאמת לטופוגרפיה.
- יתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
- מס' הקומות אינו כולל חדריים טכניים על הגגות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	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 .
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>	על-פי חוק העתיקות, התש"י"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 .
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>	פסולת : א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כהגדרתה בסעיף 6.13, תנחה עקרונות לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לצאירת 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 .
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>	א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתכנית יהיו תת- קרקעיות במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות 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 .
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	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 התכנית, 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.

<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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>	
<p><b>6.8 פיתוח ונוף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<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 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><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></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><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></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><b>6.11 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היתר בניה כפוף לתכנית הבינוי שאושרה למעט נושא קווי הבניין.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. תנאי לאכלוס מלא הינו 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 ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p>	
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי , פיתוח ועיצוב אדריכלי , שתתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר ע"י הועדה המקומית , טרם הוצאת היתרי הבניה . תכנית</p>	

6.13

## תנאים למתן היתרי בניה

זו תכלול הוראות מפורטות בדבר :

1. מפלסי קרקע סופיים, חומרי בנין 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.
2. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
3. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים.
4. עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.
5. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים.
6. א. התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן, מניעת הפרעות רעש משימושים מעורבים בעלי השפעה אקוסטית.
- ב. מתן היתרי בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים.

6.14

## חומרי חפירה ומילוי

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מת"ל 1008 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש מיידית לאחר אישורה.