

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1267996

שינוי קו בניין

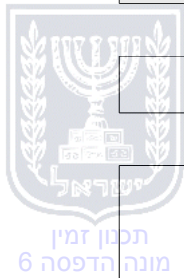
צפון

מחוז

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/SV4/1/2005337460/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את הבנייה הקיימת ומשנה קו בניין לפי בנייה קיימת .
גבולות התכנית תואמים לתשריט חלוקה המאושר ע"י הועדה תח/טור/719 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין
		מספר התכנית	251-1267996
1.2	שטח התכנית		0.651 דונם
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	235781
קואורדינאטה Y	742107

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נופלת מרכז דרום של הכפר בגבול המגורים .

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
		אלמותנבי	טורעאן

שכונה א-דלהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16641	מוסדר	חלק		46

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
06/02/2024		3586	12062	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1067 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תמל/ 1067</u>
23/11/1997		706	4590	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8584 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 8584</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>



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	22: 29 01/07/2024	עאדל דחלה	01/07/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	נמר נסאר (1)			טורעאן					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 784.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כמאל נסאר			טורעאן	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 784.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ת.ד. 1995.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	461

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	651	100
סה"כ	651	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	669.93	100
סה"כ	669.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים. 2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים. 3. "הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השניה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר מבנים במגרש: יותר מבנה אחד. 2. מבנה עזר: תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי. מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או מחסן ביתי. גודל מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר הגדול מבין השניים. גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה 2.2 מ'. קיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר. 3. 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 עזר. במקרים טופוגרפים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד. 4. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם בנין בעל קשתות או קמרונים, או חלק ממנו, אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות הבניין אלא רק לגבי קמרון או קשתות. 5. חובת התרנות גדר על קו רחוב: א. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה. ב. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ- 0.60 מטרים. ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' במידה היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית. חובת התקנת גדר על קו רחוב: א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, 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, ברוב 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 יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.5 (2)	8	5	46	172	144%	28 (1)	651	461	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 6% בקומה + 10% בקומת קרקע.

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

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>1. קו בניין 0 יותר ללא פתחים בהסכמת השכנים . 2. כל תוספת בניה תעמוד בקווי הבניין המאושרים בתכנית 8584/א.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ניקוז ותיעול : א. הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית ת לשמור על קרקע הדרושה למעבר מ-גשמים או מי-שופכים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה ת חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול . ב. ניקוז של קרקע, שעתידים לנצלו לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית . הייתה הועדה סבורה כי מטבעה ומיקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה ממסכותיה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה . 2. ביוב : א. לפי דרישת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית, על המועצה המקומית להכין תכנית ביוב עבור כל שטח תכנית זו או חלק ממנה שייקבע על-ידי הועדה המחוזית . ב. כל בנין שייבנה לאחר אישור תכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הביוב. ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי תכנית זו ללא בית-שימוש בשטיפה מימי, המחובר לרשת המים. ד. באזורי מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי-השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכן על-ידי הועדה המקומית, לא בצעו הבעלים את הנדרש אחרי קבלת הועדת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה, על-ידי עובדיה ו/או סוכניה, להיכנס לנכסיהם ולבצע את העבודות האמורות על חשבונם . 3. אספקת מים : א. אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים בלי היתר מהוועדה המקומית . אדם שקבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטרילוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין . ב7. שום באר פתוחה, בור ציבורי, ברכה או משאבה לא ייבנה או יונח בלי היתר מהוועדה המקומית .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <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 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 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש, שבו מצוי מבנה (לרבות גדר) אשר לא אושר כחוק</p>	<p>6.4</p>

הריסות ופינויים**6.4**

והחורג במלואו או בחלקו אל תחום של דרך מאושרת (לרבות דרך שרות ושביל הולכי רגל) על-פי תכנית זו, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על-ידי מבקש ההיתר של החלק החורג אל תחום הדרך.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת על-פי תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ואו להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות סעיף-קטן ג' דלהלן.

ג. הריסות המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה.

**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש עד לחמש שנים מיום אישורה

