

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1303908

שינוי קו בניין

צפון

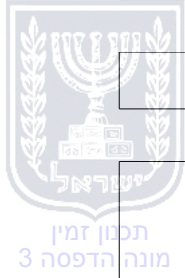
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005360752/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קו בניין אחורי, באדמות טורעאן גוש 16607 חלקה 246 בשטח של 537 מ"ר, לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן".



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	251-1303908
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 235426
 קואורדינאטה Y 743278

1.5.2 תיאור מקום שכונה חדשה רכס טורעאן .**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
		דרב אלברגי	טורעאן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	246	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
12	תמל/ 1008

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 0588962-251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>251-0588962</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עאדל דחלה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עאדל דחלה		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב_מאושר	1: 250	1	25/01/2024	עאדל דחלה	12:09 25/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	נימר דחלה (1)			טורעאן					nimr.dhle@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1304.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 1304.

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@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 3

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'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	537	100
סה"כ	537	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	536.78	100
סה"כ	536.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. חניה. ג. מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</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>הוראות כלליות</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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1	2	12	3	50	115	100	230	537	100	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 במוצע 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.
- תיתכן 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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי ו/או פיתוח
	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 .
6.1.2	ניהול מי נגר
	בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.
6.1.3	פיתוח ונוף
	<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 .</p> <p>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 .</p> <p>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 .</p> <p>4. מעקות והגדרות כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר .</p> <p>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>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	היתר בניה כפוף לתכנית הבינוי שאושרה למעט נושא קווי הבניין.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
6.3.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<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 זו תכלול הוראות מפורטות בדבר :</p> <p>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 .</p> <p>2. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית , לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן .</p> <p>3. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים .</p> <p>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 .</p>

6.3

5. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים .
 6. א . התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן , מניעת הפרעות רעש משימושים מעוררבים בעלי השפעה אקוסטית .
 ב. מתן היתרי בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים .

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 בערך חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3