

הוראות התכנית

תכנית מס' 1295013-251

תוספת יחידת דיור



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/SV4/1/2005354918/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הוספת יחידת דיור אחת למבנה קיים מעבר למה שמאושר בתכנית 251-0839118.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יחידת דיור
-----	------------------------	-----------	------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	251-1295013
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.476 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) (8)
---------------	-------------

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	234337
קואורדינאטה Y	741685

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בצידו המערבי הדרומי של הכפר .

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 אלנאסרה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16635	מוסדר	חלק		27

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
251-0839118	128,121

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
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>
15/08/2022		10724	10738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו .	שינוי	<u>251-0839118</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	נספח חניונים .	11: 22 04/04/2024	עאדל דחלה	25/03/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	מצב מאשור	13: 55 04/04/2024	עאדל דחלה	04/04/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאשור

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	סמיח עדוי (1)			טורעאן					b.ahmadf.97@gmail.com
	פרטי	עזמי עדוי			טורעאן	דרב אלנאסרה				b.ahmadf.97@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרב אלנאסרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיח עדוי			טורעאן	(1)				b.ahmadf.97@gmail.com
פרטי	עזמי עדוי			טורעאן	דרב אלנאסרה				b.ahmadf.97@gmail.com

(1) כתובת: דרב אלנאסרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



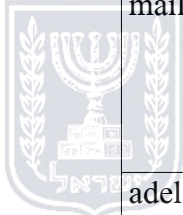
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת יח"ד אחת למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



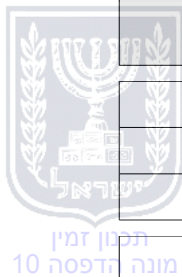
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	121
שטח פרטי פתוח	128

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	121



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	476	47.94
שפ"פ	517	52.06
סה"כ	993	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	475.75	47.91
שטח פרטי פתוח	517.2	52.09
סה"כ	992.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. בתי מגורים . 2. משרדים של בעלי מקצוע חופשי .
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר הקמת חניה מקורה בקו צדדי וקדמי 0 בתנאי שגובהה לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש .
ב	פיתוח ונוף א- תותר בניית משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בשטח שייגזר מסה"כ השטח ליעוד, תותר הקמת משרדים למקצועות חופשיים בקומת הקרקע בלבד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי+ שירות) . ב- תותר הקמת מבנה עזר בבניה קלה במרווח קדמי וצדדי 0 אשר ישמש לחניה ומחסן ביתי בלבד ובתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש . 1- קירות תומכים : א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארוגות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. ב. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים. ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מטר. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני' 80 ס"מ, יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר. ד. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות. 2- מעקות, גדרות ושערים : א. הקירות המפרידות בין מגורים ורחובות או שצ"פים יהיו בגמר אבן. ב. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת. ג. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר- תוקם גדר. ד. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ. ה. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. ו. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים. 3- שפך ועודפי עפר : א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב. ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י המשרד לאיכות הסביבה. ג. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה ובהיקפו

מגורים ב'	4.1
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
תיאסר הבניה בשטח המסומן כמסדרון תשתיות עילי . תותר גישה להלוכי רגל וגם תותר חנייה לבעלי מגרש 121-123 .	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט								
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11.5	3 (1)	42	126	18	108	476	121	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) מספר יח"ד לכל שטח התכנית.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובשטח השפ"פ מהצד הצפוני .

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תנאי רשות הניקוז האזורית כפי שבא לידי ביטוי בנספח הניקוז של תכנית ג/17293.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3**פסולת בניין**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת כל המסומן להריסה בתכנית .

2. תכנון והקמת גדר בחלקו המזרחי של המגרש .

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

מיידי עם אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10