

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2024

תכנית מס' 251-0972877

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הרחבה נקודתית למגורים והארכת דרך מאושרת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 251-0972877

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005137634/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 12 בגוש 16633 בטורעאן, חלק נמצא בתכנית ג/8584 והחלק השני חקלאי, הנמצא בחלק הצפוני המערבי של החלקה.

מדובר בשטח חקלאי הצמוד לשטח מגורים משלוש הצדדים, דרומי ומזרחי לפי תכנית ג/8584, וצפוני לפי תכנית 251-0258574.

התכנית משנה יעוד חקלאי הנ"ל ליעוד מגורים א. ומסדירה את הבנייה הקיימת הצמודה לשטח החקלאי. גם החלק הנ"ל צמוד דופן לדרך להולכי רגל, התכנית מאריכה דרך מאשרת המאפשרת גישה לשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הרחבה נקודתית למגורים והארכת דרך מאושרת |
| | | מספר התכנית | 251-0972877 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 4.619 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | 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 | 234941 |
| קואורדינאטה Y | 743062 |

1.5.2 תיאור מקום

המקום בצד המערבי הצפוני של אזור המגורים לכפר טורעאן, צמוד לשכונת אלעסיליאת. המקום הוא החלק החקלאי מחלקה 12 גוש 16636 מאדמות 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|--------------|----------|-------|
| טורעאן | שכ אלעסיליאת | | |

שכונה אלעסיליאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16633 | מוסדר | חלק | | 12, 26 |

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 23/11/1997 | | 706 | 4590 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול. | החלפה | <u>8584 ג/</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: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חלוקה | 13: 00 07/08/2023 | עאדל דחלה | 07/08/2023 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | סקר עצים | 12: 55 15/04/2024 | עאדל דחלה | 15/04/2024 | 4 | 1: 500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספת_תחבורה | 11: 39 07/08/2023 | מועתז כילאני | 30/07/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | מצב מאשר | 15: 01 18/09/2023 | עאדל דחלה | 14/07/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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



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 | סברי נסאר (1) | | | טורעאן | שכ אלעיסיליא ת | | | | b.ahmadf.97@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2299.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|--------|--------------------------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | סברי נסאר | | | טורעאן | שכ אלעיסיליא ת (1) | | | | b.ahmadf.97@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 2299.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|-----------|-----------|---------------|---------------------------------|--------|-------------|-----|------------|------------|----------------------|
| מהנדס אזרחי - תאר שני הנדסה עירונית | עורך ראשי | עאדל דחלה | 88106 | הנדסה ומדידות - דחלה עאדל | טורעאן | אלשאפעי (1) | 11 | 04-6412926 | 04-6070824 | 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 |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|------------------------------|
| מגייסטר למדעים בהנדסת תחבורה | יועץ תחבורה | מועתז כילאני | 34785311 | | יפיע | (2) | | 04-6468243 | 04-6468243 | mouataz@net vision.net.il |

(1) כתובת : ת.ד. 1995.

(2) כתובת : תד. 304.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

פירוט שטח מגורים שאושר בתוכנית המתאר הכוללנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטח למגורים וחלקותו למגרשים.

ב. קביעת שטח לדרך במקום ובתוספת לשביל מאושר והסדרי תנועה.

ג. קביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|-----------|
| מגורים ב' | 106 - 100 |
| דרך מוצעת | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך להולכי רגל | 365 | 7.90 |
| מגורים א' | 1,860 | 40.26 |
| קרקע חקלאית | 2,395 | 51.84 |
| סה"כ | 4,620 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 725.86 | 15.71 |
| מגורים ב' | 3,893.63 | 84.29 |
| סה"כ | 4,619.49 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים .</p> <p>שימושים משניים :</p> <p>2. משרד לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת דירת המגורים ללא קבלת קהל.</p> <p>3. רשאית הוועדה המקומית לאשר : מסחר קמעונאי כולל בתי אוכל, משרדים, וכן גני ילדים ומעונות יום .</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. שימושים שנדרשים לאישור הוועדה המקומית יהיו בקומת הקרקע בצד הגישה לדרך בלבד, עם כניסה נפרדת מהמגורים, ויעמדו בסטנדרטים הנדרשים לשירות בכלל זה השימוש בחצרות.</p> <p>2. תנאי לאישור השימושים על ידי הוועדה המקומית- יוצג לוועדה מסמך פתרונות למטרדים צפויים מהשימוש, בזה רעש, ריח, ריכוז פסולת ופינויה ועוד.</p> <p>3. בתא שטח 100 יותר לבנות שני מבני מגורים נפרדים שהמרחק המינימלי ביניהם יהיה 5 מ', אך יש להציג גישה לכל אחד מהם מדרך ציבורית במסגרת היתר הבניה.</p> <p>4. יועדפו מקומות חניה בנויים שהם חלק מהמבנה הראשי.</p> <p>5. בגבולות המגרש, בתחומי המגרשים, יוקמו גדרות בנויות אשר יכללו במסגרת הבקשות להיתרים. הגדרות יבוצעו בבנייה קשיחה ויחופו באבן. הגדרות יאפשרו מבט חופשי בין המגרשים וכלפי הרחוב. בחזיתות המגרשים בהם שימושים מסחריים לא תדרש בניית גדר.</p> |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך ומעבר תשתיות בתחום הדרך, המדרכות ושולי הדרך . |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|---------------|------------|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|----------|-----------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש מזערי | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | (1) 12.5 | 7 | 46 | 28 | 144 | 375 | 100 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | (1) 12.5 | 4 | 46 | 28 | 144 | 375 | 104, 103 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | (1) 12.5 | 3 | 46 | 28 | 144 | 375 | 102, 105 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | (1) 12.5 | 5 | 46 | 28 | 144 | 375 | 101, 106 | מגורים ב' | 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

הוראות טבלה 5:

א. תותר בניה בקו בניין צדדי או אחורי אפס רק בהסכמת השכן.

ב. גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מעל הדרך הראשית ביותר הצמודה לתא השטח במחצית אורך צלע המגרש. או לפי המאושר בהיתר בניה שאושר טרם הפקדת תוכנית זו. הוועדה המקומית תוכל להעביר זכויות ממעל למתחת לכניסה הקובעת, מספר קומות וגובה המבנה יקבעו מרצפת הקומה התחתונה ביותר במבנה.

ג. במגרשים 103, 105, 102-קו הבניין יהיה לפי התשריט.

ד. סך שטחי הבניה לשימושים המשניים לא יעלה על 15% מסך הזכויות במגרש.

ה. בתא שטח 100 כי סך שטחי הבנייה לשימושים המפורטים בסעי' 4.2.1 (3) לא יעלה על 120 מ"ר.

ז. תותר הקמת מבנה עזר שגודלו עד 20 מ"ר לתא שטח וגובהו הפנימי עד 2.2 מ' מבנה זה יוכל לשמש למחסן ו/או חניה. יותר מיקום של מבנה מסוג זה בקו בניין צדדי או אחורי ובתנאי שהקירות הפונים לשכן יהיו אטומים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר גובה מבנה עד 14.50 מ', בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

(2) בחזית דרך מס' 42 קו בניין יהיה 4 מ"א.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים .

6.2**ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי. אמצעים אלה ידרשו לאישור הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

i. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות.
אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד הבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות היחידות הדיור בעתיד, לפי תכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.
ii. בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש מגבלות על הבניה הנגזרות מהצורך בשדה ראיה תקני בהתחברויות דרכים.
iii. היתר בניה או היתר לשימוש בבניין או קרקע יינתן רק לאחר הבטחת ביצוע סלילת דרך ציבורית המובילה לתא השטח.
iv. תנאי למתן היתר במגרשים הגובלים בדרך הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך בקטע המשוך למגרשם בידי הבעלים.

6.4**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים. על מבנים אלו תחול ההוראה הבאה: על מבנה קיים שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין .

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

התכנית תמומש עד לחמש שנים מיום אישורה