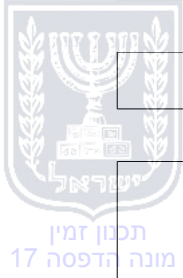


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-1192442

שינוי קו בניין וגשר לחנייה



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/SV4/1/2005288334/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את הבניה הקיימת במגרש 87 המאושר בתכנית 251-0290023, שינוי קו בנין לפי בנייה קיימת, ומציעה גשר בקו בניין אפס .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי קו בניין וגשר לחנייה

251-1192442

מספר התכנית

0.979 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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	235219
קואורדינאטה Y	742826

### 1.5.2 תיאור מקום

הר טורעאן שכונה צפונית אלמנאשר .

### 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 אלמנאשר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק		215

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 8584	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8584. הוראות תכנית ג/ 8584 תחולנה על תכנית זו.	4590	706		23/11/1997
251-0290023	שינוי	תכנית זו משנה בהוראות תכנית 251-0290023. הוראות תכנית 251-0290023 לא תחולנה על תכנית זו.	7615	1108		08/11/2017
251-0588962	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0588962. הוראות תכנית 251-0588962 תחולנה על תכנית זו.	11071	3289		26/01/2023



## 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
בינוי	רקע	בינוי		1	22/01/2025	עאדל דחלה	10: 53 22/01/2025	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	20/02/2023	עאדל דחלה	12: 55 25/02/2023	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	דוא"ל
	פרטי	שפיק נסאר (1)			טורעאן				b.ahmadf.97@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן, רח' אלסנדיאן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	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	adel.dahly@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1995.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

חלוקה תכנונית ושינוי קו בניין .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) .

2. קביעת הוראות להריסה לפי סעיף 62א (א) (19).

3. שינוי הוראות בינוי והקמת גשרון חניה לפי סעיף 62א (א) (5) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

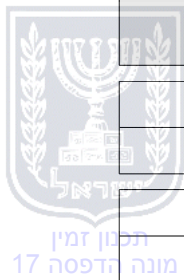
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	979	100
סה"כ	979	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	979.39	100
סה"כ	979.39	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים, בקומת הכניסה או שתי קומות אחת מעל השנייה כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר, במגרשים גובלים עם שני דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי.</p> <p>ג. תותר הקמת מבני עזר באישור הועדה המקומית, לפי אמות-מדה דלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבני עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי.</li> <li>2. מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי.</li> <li>3. גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגדול מבין השניים.</li> <li>4. גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ'.</li> <li>5. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן.</li> <li>6. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרשו של מבקש ההיתר.</li> <li>7. תותר הקמת גשרון במפלס הכביש המשמש כחנייה.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקת תכנית זו יחולו הוראות אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנה קיים, הנמצא באיזור המיועד לבניה על-פי תכנית מספר ג/8584 אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.</li> <li>2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח צדדי ו/או אחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבתו.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2 (1)	12.5	8	55	172	28	144	400	100	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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- יותר גובה מבנה עד 15 מ' בשטח חלקי של גג המבנה, שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות.
- קו בניין קידמי 0 מיועד להקמת גשרון חניה. קו בנין עילי ישאר בהתאם למאושר בתכנית הקובעת, תנאי לקבלת היתר בניה- הסכמת השכנים לקו בנין 0 עבור גשרון חניה.
- יותר קו בניין אפס, צידי, ללא פתחים בהסכמת השכן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סכ"ה 4 קומות בחדך בנספח הבינוי במסמכי התכנית.
- (2) לפי תשריט בחלוקת משנה, יותרו קווי בניין לפי קונטור מבנה קיים ערב הפקדת תכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לבקשת היתר הבניה היתר בניה תידרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 למגרש. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מודד מוסמך בק"מ להוסיף הנחיות אדריכליות, חזיתות, גגות, פיתוח, שלא יפחת מ- 1:250. א. תוכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכ'. כמו בסעיף 1 ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית. לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על-פי התוכנית המאושרת. 2. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 או 1:250. 1. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקה. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה. ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. 3. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל " הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים/ מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.3.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית. תותר חלוקת משנה בהתאם לגודל מגרש מנימאלי הקבוע בתכנית זו.
<b>6.4</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.4.1</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים ע"ג תשריט יהרסו כתנאי למתן היתר בניה. לאחר הריסת הבינוי המופיע בתכנית זו, היזם יפנה את פסולת הבניין ועודפי עפר לאתר מוסדר, תנאי זה הינו הכרחי לצורך קבלת היתר בניה.
<b>6.5</b>	
<b>6.5.1</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל

<p>השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה: 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.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.5.2</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מידי לאחר אישורה

