

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1265818-251

שינוי בהוראות תכנית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005336026/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הוראותיה של תכנית 251-0258574 בענין צפיפות ומס' יחיד הכולל של החלקה, ומסדירה לכל מגרש מס' יחיד סופי .  
חלוקת המגרשים בתכנית זו הינה בהתאם לתח/טור/630 המאושר בוועדה מקומית גליל מזרחי .  
התכנית מציעה תוספת שטחי שרות בקומה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 251-1265818 מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 4.080 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (א4), 62 א (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	234990
קואורדינאטה Y	743133

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על קרקע באזור הצפוני של 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
		אלכורום	טורעאן

שכונה אלעסיליאת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16633	מוסדר	חלק	13	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
08/12/2005		743	5468	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תגנית ג/12779 .	החלפה	<u>12779 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>
09/08/2016		8973	7318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0258574 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>251-0258574</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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: 500	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	נספח בינוי	1: 100	1	21/02/2024	אחמד זועבי	10: 26 17/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	14/09/2023	עאדל דחלה	13: 22 20/09/2023	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאהר דחלה (1)			טורעאן	אלכורום				b.ahmadf.97@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן, ת.ד. 2256.

## 1.8.2 יזם

## 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 מוסמך	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926		adel.dahly@gmail.com
משרד אדריכלות	אדריכל	אחמד זועבי	112197		כפר סאלד	(2)		04-8864118	04-8864118	zoube@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1995.

(2) כתובת: ת.ד. 410.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בהוראות וזכויות בניה בתכנית מאושרת 251-0258574 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת מספר יחידות דיור 62 א (א) (8) .
2. תוספת שטחי שרות בקומה תת קרקעית לפי סעיף 62 א (א) (15) .
3. תוספת גובה לפי סעיף 62 א (א) (4) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	136, 135, 132
דרך מאושרת	134
דרך משולבת	133

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	133
מבנה להריסה	מגורים ב'	135, 132
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	136, 135

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	389	9.53
דרך משולבת	484	11.86
מגורים ב'	3,207	78.60
סה"כ	4,080	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	389.77	9.55
דרך משולבת	483.84	11.86
מגורים ב'	3,206.97	78.59
סה"כ	4,080.58	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים וחניה פרטית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות גינון וחניה .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 14.5	8	12	42	206	80		18	108	500	132	מגורים	ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	3	(1) 14.5	8	9	42	206	80		18	108	500	135	מגורים	ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	3	(1) 14.5	8	4	42	206	80		18	108	500	136	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 יימדד מפניה הקרקע הטבעית או החפורה, נמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עלית לגג.

(2) עבור קומה תת קרקעית. הקומה תהיה תת קרקעית בכל ארבעת פאותיה, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.

(3) תותר קו בנין 0 עבור חנייה תת-קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****ניהול מי נגר**

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.2****6.2.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה****6.2.1**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. 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.

**6.2.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. ביצוע הדרך ברוחבה המלא כולל התשתיות בתחומה וזאת בתיאום עם המועצה המקומית.
2. הריסת המסומן להריסה.
3. אישור תשריט חלוקה בוועדה המקומית.

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

התכנית תמומש תוך חמש שנים לאחר אישורה.