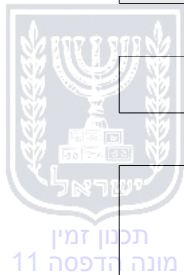


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1276047-251

הרחבת דרך 101 למתן גישה למגרש 113 + תוספת מספר יח"ד + זכויות בנייה



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/SV4/1/2005342192/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת יח"ד (במגרש 6 יח"ד במקום 3 יח"ד )  
תוספת אחוזי בנייה 200 מ"ר עיקרי  
תוספת קומה ( 4 קומות במקום 3 קומות )  
תוספת גובה בניין ( 13.50 מ' במקום 11.50 מ' )  
הסדרת כניסה למגרש ברוחב 6 מטר לצורך מתן גישה מגרש 113  
3 יח"ד קיימות בחלק דרומי לפי היתר 320220214



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הרחבת דרך 101למתן גישה למגרש 113 + תוספת מספר יח"ד + זכויות בנייה

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

251-1276047

**מספר התכנית**

0.654 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב)

**היתרים או הרשאות**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

**סוג איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

**האם כוללת הוראות**

**לענין תכנון תלת מימדי**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	234281
קואורדינאטה Y	741811

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת קבר אלעבד 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 קבר אלעבד		

שכונה קבר אלעבד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16628	מוסדר	חלק		29
16635	מוסדר	חלק		1, 26

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית.  
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	113

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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
<u>17293 ג</u>	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות ותשריט תוכנית 17293/ג וכפופה לכל נספחיה	6463	6043		22/08/2012
<u>251-0588962</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0588962. הוראות תכנית 251-0588962 תחולנה על תכנית זו.	11071	3289		26/01/2023
<u>251-0839118</u>	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות ותשריט תוכנית 17293/ג וכפופה לכל נספחיה	10738	10724		15/08/2022

הערה לטבלה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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					עלא אדין עדוי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עלא אדין עדוי		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 נספח חניה	1: 100	1	18/11/2023	עלא אדין עדוי	11: 17 20/03/2024	לא
חניה	רקע		1: 250		10/01/2024	מוחמד סבאח	22: 07 13/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	18/11/2023	עלא אדין עדוי	11: 02 04/01/2025	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	אבן סינא		04-6414000	mazen@turan.muni.il
	פרטי	מוחמד עדוי		טורעאן	טורעאן	טורעאן		050-8532260	mohamad.adawi@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	האשם עדוי		טורעאן	טורעאן	טורעאן			orsan.adawi@gmail.com
פרטי	מוחמד עדוי		טורעאן	טורעאן	טורעאן		050-8532260	orsan.adawi@gmail.com
פרטי	מוסטפא עדוי		טורעאן	טורעאן	טורעאן			orsan.adawi@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	עלא אדין עדוי	117380	טורעאן	טורעאן	אלמותנבי		04-6519948	alaa.eng79@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	89804202	טורעאן	טורעאן	אבן סינא			m.m.sabbah11@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד רדא	1042	מסעדה	מסעדה	מסעדה			adawi.survey@walla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 זכויות והוראות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד ( במגרש 6 יח"ד במקום 3 יח"ד ), 62א (א) (8)

2. תוספת שטח ( עיקרי 200 מ"ר ), 62א.(א)(13)ב

3. תוספת קומה ( 4 קומות במקום 3 קומות ) + תוספת גובה ( 13.50 מ' במקום 11.50 מ' ), 62א (א) (4)

4. הרחבת דרך לצורך מתן גישה למגרש 113 , 62א (א) (2)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מוצעת	830

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	654	100
סה"כ	654	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.55	5.97
מגורים ד'	654.1	94.03
סה"כ	695.65	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים משרדים של בעלי מקצועות חופשיים	
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>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).</p>
ב	<p>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.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צדדי וקדמי 0 בתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1 קירות תומכים :</p> <p>א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.</p> <p>ב. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.</p> <p>ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מטר.</p> <p>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 שתילח יהיה מיני 80 ס"מ, יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.</p> <p>ד. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.</p> <p>2- מעקות, גדרות ושערים :</p> <p>א. הקירות המפרידות בין מגורים ורחובות או שצ"פים יהיו בגמר אבן.</p> <p>ב. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.</p> <p>ג. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר- תוקם גדר.</p> <p>ד. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.</p> <p>ה. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.</p> <p>ו. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הטיחות של מכוני התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.</p> <p>3- שפך ועודפי עפר :</p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל</p>

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.

**זרכים**

ה ישמש לתנועת כלי רכב כהגדרתם בחוק התכנון והבניה .

**4.2 דרך מוצעת**

**4.2.1 שימושים**

ישמשו לתנועת כלי רכב כהגדרתם בחוק התכנון והבניה .

**4.2.2 הוראות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	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)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	
3	3 (4)	3 (3)	3 (3)	4 (2)	13.5 (1)	6	42	158	18	140	654	מגורים ד'

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:**

תותר הקמת מבנה עזר/ חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0 בתנאי הסכמת השכן וללא פתחים לכיוון המגרש השכן.

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

- (1) יותר גובה מבנה עד 15.0 מ' וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.
- (2) קומת קרקע הינה קומת חניה ושלוש קומות מגורים מעליה.
- (3) לפי תשריט מצב מוצע או 0 ללא פתחים, במרווח צדדי בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.
- (4) לפי תשריט מצב מוצע או 0 ללא פתחים, בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.2</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.2.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים, הנועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית טורעאן.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<b>6.3.1</b>	<p>א- תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב- תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג- איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>חשמל</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון- 110-160 ק"ו</p> <p>20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון- 400 ק"ו</p> <p>35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

ד- איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטרים בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

### 6.3.2 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.

### 6.3.3 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אישורה.

