

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1262005

איחוד וחלוקה, שינוי הוראות בינוי

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/SV4/1/2005333730/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת שתי חלקות 108, 109 בגוש 16635 (מגרשים 122 ו-123 המאושרים לפי תכנית 251-0839118) למגרש תכנוני אחד. התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



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 איחוד וחלוקה, שינוי הוראות בינוי

מספר התכנית 251-1262005

1.2 שטח התכנית 1.116 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) (1), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	234306
קואורדינאטה Y	741678

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונה המערבית הדרומית 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

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	108-109	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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	התכנית משנה את הוראות תכנית 251-0839118. התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	<u>251-0839118</u>



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
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה חתומה		1	10/09/2024	עאדל דחלה	10: 46 10/09/2024	כן
חלוקה ורישום	מחייב	נספח חלוקה	1: 250	1	14/09/2023	עאדל דחלה	13: 48 27/08/2024	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
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	06/11/2024	עאדל דחלה	11: 20 06/11/2024	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	אחמד סלים עדוי (1)			טורעאן				
	פרטי	אסיד עדוי (2)			טורעאן				
	פרטי	מוסטפא עדוי (2)			טורעאן				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן, שכונה מערבית.

(2) כתובת: טורעאן, שכונה מערבית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עדי עדוי			טורעאן	(1)			a.s.a.hovalot@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 543.

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 מוסמך	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 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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי הוראות בינוי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות למגרש תכנוני אחד לפי סעיף 62א(א)(1).

2. שינוי בהוראות בינוי. (מתן אפשרות להקמת 3 מבנים במגרש) לפי סעיף 62 א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

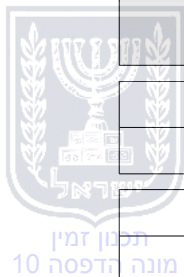
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,116	100
סה"כ	1,116	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,115.84	100
סה"כ	1,115.84	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 בינוי א 1. תותר הקמת שלושה מבנים באותו מגרש במרחק של 5 מ' בין כל מבנה או לפי הקיים ערב הפקדת תכנית . 2. 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). ארונות 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. 3. 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. 4. 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. 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 מכוני התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.
ב	חניה לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהוא, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, ולהתקינו בקומת של בנין. במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להתיר את



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

<p>הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד. תותר הקמת חניה מקורה בקו צדדי וקדמי 0 בתנאי שגובהה לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש .</p>	
<p>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 .</p>	<p>ג</p>
<p>זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב תותר גישה מוטורית בזיקת ההנאה המסומנת ביעוד מגורים ב' בתא שטח 10, בחלק הדרמי, לחלקה מס' 107 בגוש 16635.</p>	<p>ד</p>



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי						קדמי	מעל הכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות			
	3	3	3	3	11.5	4	4	42	126	108%	18%	1116	100	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) לפי תשריט מצב מוצע או 0 בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	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.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
	תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנית בינוי אשר תציג ניצול מלוא יחידות הדיור המותרות למגרש כולל פתרונות גישה וחניה הנדרשים למימושן.
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.
6.3	
6.3.1	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 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.
6.3.2	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
	מיידי לאחר אישור התכנית

מספר: 1192-12-123

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

תכנית מס' 251-1262005 - טריטוריאלי
איחוד וחלוקה בהסכמת

דחלה עארל
מתגורר באזור: גאורג, נאדני, נהרדן מוסקו
הנוכח עירונית M.Sc.

מוצב יוצא				מוצב נכנס				נתוני המקרקעין								
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המקוצר	תלפים בגובה (מאחזים)	שטח המגרש המקוצר במ"ר	מס' המגרש האזורי	ייעוד החלקה	סוג חלקות במ"ר	חלק מגל הזנות בשטח המשותף באזורי וחלוקה	שטחים אזוריים השייכים על החלקה	מס' ת.ז.ת.מ	שם בעל הזכויות הרשום	שטח משותף באזורי וחלוקה במ"ר	שטח חלקות הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ר
		מגורים ב	30.3%	1,116	100	מגורים ב	338	בשילמות	-	5936437	עודד אהוד סלים	338	338	109	16635	1
		מגורים ב	24.9%			מגורים ב	278	בשילמות		20676052	עודד מוסטפא					2
		מגורים ב	3.0%			מגורים ב	33	בשילמות		55757249	עודד חאלד					3
		מגורים ב	18.7%			מגורים ב	209	בשילמות		39136601	עודד האר	778	778	108	16635	4
		מגורים ב	18.7%			מגורים ב	209	בשילמות		28171510	עודד אסיר					5
		מגורים ב	4.4%			מגורים ב	49	בשילמות		25961004	עודד אסד					6
			100.0%	1,116	סך"כ							1,116	1,116			סך"כ

27/08/2024
תאריך חתימת החתומה

מס' רשיון 881

מנכ"ס אזורי, גאורג, נאדני, נהרדן מוסקו, מתגורר באזורי ונכנסים
שם עודד התכנית מוסד מוסד, עודד חאלד

דחלה עארל

קנייני. לאגסר חתימת הבעלים 09/09/24

אילון ח"א

עבר ערדי

מס' 36644



שילוב תעשיית
מס' מחזורי: 1.0

עמוד 1 מעמוד 1 עמודים

תכנית מס' 251-1262005 - טריטוריאלי
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - טריטוריאלי