

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 251-0825547**

**תוספת אחוזי בנייה כלליים**

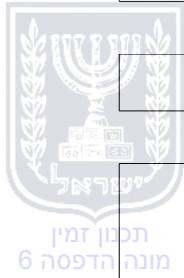
**מחוז**

**צפון**

**מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה אחוזי בנייה כללים למגרש מספר 17 המאשר לפי תכנית תמ"ל 1008 בחלקה מספר 216 גוש 16607 באדמות טורעאן. התכנית מוספה שטח אחוזי בנייה כללים, מאחר ושטח המגרש הוא גדול בהרבה יחסית לממוצע המגרשים באותה תכנית, המאפשר שמירה על תכנית הבנוי של התכנית תמ"ל 1008, חניון פיתוח וכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	תוספת אחוזי בנייה כלליים	

מספר התכנית	251-0825547
-------------	-------------

שטח התכנית	0.775 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

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

כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

235398

קואורדינאטה Y

743174

רכס טורעאן

**1.5.2 תיאור מקום****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 אלברג		

שכונה תמ"ל טורעאן צפוני- רכס טורעאן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק		216

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1008 ממשיכות לחול.	7299	8454	07/07/2016



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עאדל דחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עאדל דחלה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/12/2019	עאדל דחלה	11: 13 10/02/2020		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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	עמאר נסאר			טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6412926	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן 1695000 ת.ד. 2335.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאר נסאר			טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6412926	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

(1) כתובת: טורעאן 1695000 ת.ד. 2335.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

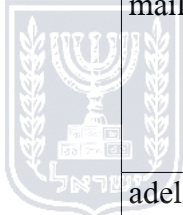
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמאר נסאר			טורעאן	דרב אלברג' (1)		04-6412926	04-6412926	adel.dahly@gmail.com

(1) כתובת: טורעאן 1695000 ת.ד. 2335.

**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	04-6412926	adel.dahly@g mail.com
מודד ומהנדס	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6412926	adel.dahly@g mail.com

(1) כתובת: טורעאן 1695000 ת.ד. 1995.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הוספת שטחי בנייה כלליים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח בנייה כלליים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	755	100
סה"כ	755	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	773.91	100
סה"כ	773.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חניה, מחסנים.</p> <p>ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה/ מסחר קמעונאי.</p> <p>ד. מעונות יום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית " הגגות, בפיתוח המגרשים .</p> <p>2. תותר המרה ממגורים לשטחים מסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע, במגרשים מס' 72-89, 29-38 .</p> <p>יתורו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון .</p> <p>3. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר ( עיקרי בכל בניין ) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה .</p> <p>4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים .</p> <p>5. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין .</p> <p>6. מחסנים</p> <p>תותר בנייה מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין .</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה .</p> <p>7. חניות מקורות לרכב</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן פרט לתאי שטח פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר .</p> <p>קווי בניין לחניות רכב :</p> <p>קדמי : 0.0 מ'</p> <p>צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן . במקרה והמגרש גובל גם בצד כלשהי, תותר הקמת חניה רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים בלבד .</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו .</p> <p>8. מרתפים</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף . המרתף לא יבלוט מקווי הבניין .</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה, לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' .</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד .</p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה המבנה</p> <p>גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה .</p> <p>2. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן .</p> <p>3. גגות</p> <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש .</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוקק לתחזוקה שוטפת מינימלית .</p> <p>4. תשתיות</p> <p>לא יאושרו מרזבים , צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים .</p> <p>יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה .</p> <p>הפילרים יהיו אחידים .</p> <p>5. ניקוז</p> <p>ניקוז כל הגגות ( כולל מחסנים וחניה מקורה ) יעשה לתוך תא השטח בלבד .</p>
	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים .</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין , ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה .</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>2. מרתפים</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף . המרתף לא יבלוט מקווי הבניין .</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית , גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' 4.2.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	5	3	3	1	3	12	3	122.58	950	50	180	150	570	775	רכס טורעאן - תמ"ל 1008	100	מגורים א'	מגורים א'

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



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****סביבה ונוף**

פסולת :

א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כהגדרתה בסעיף 6.1 א', תנחה עקרונות לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום צלהצבת מכלים לצאירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית .

רעש בעת ההקמה :

ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק .

ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש .

**6.2****עתיקות**

על-פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות .

**6.3****חניה**

א. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים / מוסדות ציבור ולפארקים / גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש .

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

**6.4****חשמל****6.5****הוראות פיתוח**

1. מפלס מבנים

מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20- ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים .

2. אצירת אשפה

כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"ר מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח . הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת .

3. גדרות בנויות וקירות תומכים

כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית . כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח . לא יותר גימור בבטון חשוף .

4. מעקות והגדרות

כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר .

5. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה .

תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קליט ברזל, פריקסטי בטון וכו'.

**6.6****ניהול מי נגר**

בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יועץ שימור נגר . בשיפועים גדולים מ 2% יבוצעו סכרונים ו / או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמיחה תואמת אקלים . בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש .</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז .</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים . במידת הצורך , יבוצע טיפול קדם במגרש , טרם החיבור למערכת הביוב העירונית .</p> <p>ג . כל קווי התשתיות שבתחום התכנית ( למעט מתקנים סלולריים ) , יהיו תת- קרקעיים .</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי לאכלוס מלא יהיו ביצוע בפועל של כלל התכנית על פי הנחיות רשות התמרון המוסמכת ( חניות , ביצוע מדרכות וכו' ) .</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי , פיתוח ועיצוב אדריכלי , שתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר ע"י הועדה המקומית , טרם הוצאת היתרי הבניה . תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר :</p> <p>1. מפלסי קרקע סופיים , חומרי בנין וחומרי גמר , שערים וגדרות קירות תמך , מתקנים לאצירת אשפה , פיתוח השטח הציבורי , פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים , פירוט גינון ונטיעות , ריצוף , ריהוט , תאורה , מתקנים הנדסיים , מצללות , מערכות השקיה , פילרים של חשמל , תקשורת ומים , ניקוז הגות , חומרי בניה וכדומה .</p> <p>2. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית , לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן .</p> <p>3. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים .</p> <p>4. עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז , ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או קווי תאורה , ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל .</p> <p>5. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים .</p> <p>6. א . התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן , מניעת הפרעות רעש משימושים מעורבים בעלי השפעה אקוסטית .</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגובה לא יחרוג מ-24 מ' מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון .</p> <p>האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות .</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	

תכנית תמומש תוך 5 שנים מאושרה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6