

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0551903

שינוי בהוראות וזכויות בניה - טורעאן

צפון

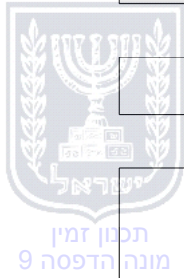
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטמציה לבניה קיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - טורעאן
-----------------------------------	------------------	-------------------------------------

מספר התכנית	251-0551903
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.755 דונם
-----------------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 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 235575

קואורדינאטה Y 742975

1.5.2 תיאור מקום

בחלק צפוני של הכפר שכונת בניה ביתך

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			

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	20	

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
ג/ 10689	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10689 ממשיכות לחול.	4825	1433	22/11/1999



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				חמדאן אמארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		14/11/2017	מוחמד חסן	20/12/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250		02/11/2017	גיסאן מזאוי	14/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/11/2017	חמדאן אמארה	02/11/2017		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

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	מנאר סבאח			טורעאן	(1)				mokari_engineering@yahoo.com
	פרטי	סמים סבאח			טורעאן	(1)				mokari_engineering@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנאר סבאח			טורעאן	(1)				mokari_engineering@yahoo.com
פרטי	סמים סבאח			טורעאן	(2)				mokari_engineering@yahoo.com

(1) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

(2) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558252	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מנאר סבאח			טורעאן	(2)				mokari_engineering@yahoo.com
חוכר		סמים סבאח			טורעאן	(3)				mokari_engineering@yahoo.com

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, ת.ד: 580, נצרת עילית 17105.

(2) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

(3) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679		נצרת עילית	(1)	1	04-6898108	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	אדריכל	מוחמד חסן	38379	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)	1	04-6898108	04-6898103	tapozim.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631	1	נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	אכסאל	(3)				ashkar20@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 1765305 ת.ד: 11886.

(2) כתובת: מיקוד 16000 ת.ד: 8064.

(3) כתובת: איכסאל ת.ד: 849.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 למתן לגיטימציה לבניה קיימת בטורעאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
- הוספת 7% לאחוזי בניה
- הגדלת תכסית קרקע מ 40% ל 42%
- ניווד אחוזי בניה משטח עיקרי לשטחי שירות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותרים
- שינוי קווי בניין
- תוספת קומה והעלאת גובה מבנה
- שינוי קומת המסד לפי התכנית המאושרת לקומת מגורים וחניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	754.62	100
סה"כ	754.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	754.62	100
סה"כ	754.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

- בתי מגורים

4.1.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)					
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ב'	100	756	100%	32 (1)	997.92	132	42	6	17 (2)	4	(3)	(3)	(3)	(4)

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניווד אחוזי בניה משטח עיקרי לשטחי שירות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 32% מתוכם 10% שטח תת קרקעי.

(2) גובה הבניין המקסימלי 17 מ' כולל עליית גג, ימזדד מפני הקרקע הנמוך ביותר של המבנה.

(3) ע"פ קו אדום מקווקו בתשריט.

(4) קו בניין הינו בהתאם לקיים, תוספות בניה יהיו לפי המאושר בתכנית המאושרת ג/10689.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

כל ההוראות מתכנית ג/10689 שלא שונו מכוח תכנית זו חלות על התכנית

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה

6.4**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת 1 מ'	
שנאי על עמוד 3 מ'	

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.

6.4

חשמל

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.

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)

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

פיתוח סביבתי

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש 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 מרוחב לרוחב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכ'. כמו בסעיף 6.6

ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על פי תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית: לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על פי התוכנית המאושרת.

6.7

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.8

תשתיות

- מים: אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר על ידי משרד הבריאות ובכפפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.
- ביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, והמתוכננת, היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- סילוק אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל פי הנחיות



6.8	תשתיות
	מחלקת התברואה של האיזור ובתיאום מחלקת מהנדס המועצה, והועדה המקומית. 5. חשמל: רשת חשמל מתח גבוה ומתח הנמוך, ורשת תאורת רחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. 6. טלפון ותקשורת: רשת הטלפון והתקשורת תהיה תת-קרקעיים. 7. תעשה הכנה בקווים תת-קרקעיים לרשת טלויזית כבלים
6.9	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מייד מיום אישורה

