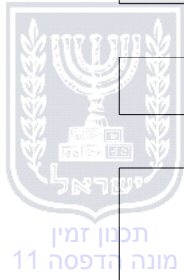


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0474379

שינוי בקווי בנין והגדלת אחוזי בניה בטורעאן



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

המבנה הקיים נבנה בסטייה מהיתר עקב טעות בסימון מיקום המבנה. תכנית זו באה להכשיר את קווי הבניין בהתאם למצב הקיים ע"מ לאפשר ליגיליזציה למבנה הקיים.

כמו כן, בבניין הקיים קיימת חריגה באחוזי הבנייה המאושרים עפ"י תכנית ג/10689 החלה על השטח.

סה"כ אחוזי בניה מאושרים עפ"י תכנית ג/10689 = 120%, כאשר, בחישוב שטח הבנין הקיים, אחוזי הבניה (עיקרי + שירות) מגיעים עד ל 146% משטח המגרש - חריגה של 26%, המהווים חריגה של $26/120 = 21.66\%$ מסה"כ אחוזי בניה מאושרים.

(ראה חישוב שטחים בנספח בינוי המצורף לתכנית זו.)

בסמכות הוועדה המקומית, בהקלה, לאשר חריגה של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש ביישוב מיעוטים, בהתאם לסעיף 151 (א) (ב) (2) (1) לחוק. (עפ"י תיקון 104, התשע"ו 2015). יצוין כי התוספת בוצעה לפני 01.01.2014.

לאור הנ"ל, התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א) (4), 62 (א) (5) ו (9) לחוק.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בנין והגדלת אחוזי בניה בטורעאן

מספר התכנית 251-0474379

1.2 שטח התכנית 0.437 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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	235250
קואורדינאטה Y	743000

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונה הצפונית בטורעאן - שכ' בנה 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

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	38	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999	1433	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10689 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10689



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגיד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגיד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19/05/2018	עבדאלמגיד שעבאן	20/12/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	07/05/2018	עבדאלמגיד שעבאן	27/10/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	זאהר גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		
	פרטי	חניף גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		
	פרטי	מוחמד גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 32.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאהר גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		
פרטי	חניף גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		
פרטי	מוחמד גבן			טורעאן	(1)		04-6517873		

(1) כתובת: ת.ד 32.

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)		073-2548294	04-6558211	
חוכר	זאהר גבן				טורעאן	(2)		04-6517873		
חוכר	חניף גבן				טורעאן	(3)		04-6517873		
חוכר	מוחמד גבן				טורעאן	(3)		04-6517873		

(1) כתובת: ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 32 טורעאן 1695000.

(3) כתובת: ת.ד 32.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		abedsh@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(1)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 64 טורעאן 1695000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל 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

מתן לגליזציה לבניין הקיים ע"י שינוי קווי בניין, תוספת אחוזי בניה תוספת קומה ותוספת לגובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין .
2. הגדלת שטחי בניה .
3. הגדלת תכסית
4. ביטול קומת מסד והפיכתה לקומת מגורים
5. תוספת לגובה המבנה
6. הקטנת רוחב מגרש מינימלי הקבוע בתכנית המאושרת



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	437	100
סה"כ	437	100

מצב מוצע

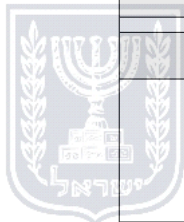
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	436.45	100
סה"כ	436.45	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים . על כל מגרש תותר בנית מבנה אחד בקומות , לבניה עצמית. מספר יח"ד : עד 3 יח"ד למגרש , לפי אחוזי בניה מותרים .	
הוראות	4.1.2
גגות	א
1. גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים. 2. תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. 3. קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה. 4. מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תכנית ההגשה להיתר הבניה.	
חניה	ב
מגרשים יורדים : תותר הקמת סככת חניה בשטח של עד 25 מ"ר בקו בניין קדמי וצדדי 0 בתנאי התאמת מפלס החנייה למפלס הכביש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוזערי	
(2)	3	3	(2)	2	2	(1) 16	3	47	146	10	55	14	67	400	10	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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- הכניסה הקובעת תחשב הקומה שבמפלס הכביש .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חדר מזדגות . הגובה נמדד מפני הקרקע החפורה מהנקודה הנמוכה במבנה . הגובה מעל הכניסה הקובעת עד 9.00 מ'.
- (2) בהתאם לתשריט מצב מוצע לגבי בניה קיימת . בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/10689 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש 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.</p> <p>א. תוכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכו'. כמו בסעיף 1</p> <p>ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבנייה ולשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית. לא תינתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על-פי התוכנית המאושרת.</p> <p>2. לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 או 1:250. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקה. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה. ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>3. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים של " הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 110-150 - 9.5 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת- קרקעי אלא לאחר קבלת אשור חברת החשמל.</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים: אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר עלידי משרד הבריאות ובכפופות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.</p> <p>ביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	

<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>ניקוז:</p> <p>פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית והמתוכננת. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.</p>	
<p>6.5</p> <p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת - קרקעיות.</p> <p>ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. בהתאם לפרט טיפוסי סגירת הנישה תהיה עי דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. התחברות למערכת תשתית - ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצינורות יוסתרו מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.</p> <p>ד. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר עי תעלות פח צבוע בתנור. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית ציבוריים יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.</p> <p>ה. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ- 10 סמ.</p> <p>ז. יש להבטיח שכלל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבניין.</p> <p>ח. קווי מים וביוב בתור המגרשים - יזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבניין.</p>	
<p>6.6</p> <p>מקלטים</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או בהתאם לדרישות לתקנות האג"א.</p>	
<p>6.7</p> <p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.