

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/368/13873

שם תוכנית: הקטנת קווי בנין בטורעאן

מחוז : הצפון  
 מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי  
 סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

--	--

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 10/08/2009</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>הקטנת קווי בנין בטורעאן</p> <p>מק/גמ/13873/368</p> <p>9.700 דונם</p> <p>שלב</p> <p>מילוי תנאים להפקדה</p> <p>1</p> <p>10/08/2009</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	---

## 1.5 מקום התוכנית

<p><b>1.5.1 נתונים כלליים</b></p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>גליל מזרחי</p> <p>קואורדינטה X</p> <p>קואורדינטה Y</p> <p>236150</p> <p>742000</p>	<p><b>1.5.2 תיאור מקום</b></p> <p><b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b></p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>מ.מ. טורעאן</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p>
---	--

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טורעאן
		שכונה	מזרחית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16623	• מוסדר		43,86	21,24,25,28,29,31,34,85
16624	• מוסדר		-	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13873/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13873 ממשיכות לחול	5355	30/12/04

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	02/05/2009	ל"ר	19	ל"ר	ל"ר	• מחייב	חוזאות התוכנית
	ועדה מקומית	עבד שעבאן	02/05/2009	1	ל"ר	1:500		• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויחדיו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין המסמכים המהימנים יגברו המסמכים המהימנים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	מס' פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מיטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	ל"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
shaeban@barak.net.il	04-6411598	050-9288555	046518044	ת.ד. 64 כפר טורעאן 16950	ל"ר	670	20671987	מוחמד שעבאן	מורה מוסמד	מורה

15/06/2010

עמוד 6 מתוך 18

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קווי בנין הקבועים בתכנית ג/13873 עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הקטנת קו בנין אחורי ל 2 מ' וקדמי עפ"י בניה קיימת בלבד, הכל בהתאם למצוין בתשריט מצב מוצע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7241		0	7241	מ"ר	מגורים
התכנית משנה	56		0	56	מס' יח"ד	
את קווי הבנין	1835		0	1835	מ"ר	דרך מאושרת
בלבד.	624		0	624	מ"ר	ש.צ.פ.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים רשות העתיקות	2	תאי שטח 1,2 3,4 5	יעוד מגורים ב' דרך מאושרת ש.צ.פ.
--------------------------------	---	----------------------------	---

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

##### 4.1.1 שימושים

א. כמו מגורים א' בתכנית ג/13873 המאושרת.

##### 4.1.2 הוראות

א. כמו מגורים א' בתכנית ג/13873 המאושרת.

#### 4.2 שם ייעוד: דרכים

##### 4.2.1 שימושים

א. כמו דרכים בתכנית ג/13873 המאושרת.

#### 4.2 שם ייעוד: ש.צ.פ.

##### 4.2.1 שימושים

ב. כמו ש.צ.פ. בתכנית ג/13873 המאושרת.



**5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע**

יעד	מיש' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטח בנייה מ"ר/אחוזים			שטח בנייה מ"ר/כ	שטח בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזכר נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מגבה (מטר)	מספר קומות		קודמי	צייני- ימני	צייני- שמאלי	אחוזי
			מגל לבניסה הקובעת	מרתח לבניסה הקובעת	שרות							שרות	שרות				
* המאשרת ג/ 13873 תכנית / המאשרת *																	
מגורים	1.2												לפי תשריט מצב מוצע או כפי שקיים	3	3		2

\* - "התכסית בתכנית המאשרת ג/ 13873 לא ישתנה וכל שינוי בו יחשב כסטיקה נכרת".

6

**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית פיתוח**

6.1.1

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. 6.2.1  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.

**6.3 מבנים קיימים**

6.3.1

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.  
מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים תורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 6.4 הוראות בנושא עתיקות.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה 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%.

#### 6.5 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.

#### 6.6 הריסת מבנים, גדרות.

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.  
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

#### 6.7 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

#### 6.8 תשתיות

##### 6.8.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 6.8.2 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### ניקוז: 6.8.3

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### הוראות בנושא חשמל :

6.8.4

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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	3.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ' .
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ' .
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מ' .
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ' .

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב    תאור שלב    התנייה  
לי"ר                    לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

לי"ר

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
10/6/15		לי"ר	26246819	הייתם דחלה	מגיש התוכנית
10/6/15		לי"ר	לי"ר	מ.מ. טורעאן	זום כפועל (אם רלבנטי)
10/6/15		לי"ר	26246819	הייתם דחלה	בעלי עניין בקרקע
10/6/15		לי"ר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית

זיאור חזרה  
מקום מ.מ. טורעאן

עבד שעבאן  
אזריכל  
ר.מ. 33649