

**משרד הפנים**  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 תכנית מס'  
 24-04-2012  
 נתקבל  
 נצרת עילית

מבא"ת 2006

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19199

שם תוכנית: בטול דרך להולכי רגל והסדרת צומת ב טורעאן

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

|   |  |
|---|--|
| <div data-bbox="223 1031 654 1190" data-label="Text"> <p>             הודעה על אישור תרומה<br/>             פורסמה ב"תקופה חידושים" מס' .....<br/>             מיום .....           </p> </div>   |  |
| <div data-bbox="159 1383 678 1644" data-label="Text"> <p> <b>משרד הפנים מחוז צפון</b><br/>             חוק התכנון והבניה תשמ"א 1969<br/>             אישור תכנית מס'<br/>             הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה<br/>             ביום 20.5.12 לאשר את התכנית<br/>             מנהל מינהל התכנון<br/>             יו"ר הועדה המחוזית           </p> </div> |  |

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

בטול דרך להולכי רגל והסדרת צומת ב טורעאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19199/ג

מספר התוכנית

1.250 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

18/04/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

235275

קואורדינטה X

742350

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מ.מ. טורעאן

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

|       |                         |          |        |
|-------|-------------------------|----------|--------|
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב    | טורעאן |
|       |                         | שכונה    | לי"ר   |
|       |                         | 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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16637    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | -                   | 10,43             |
| 16638    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | -                   | 1,5,46,47         |

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      |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| תמ"א 35            | כפיפות  | התכנית באזור המוגדר ישוב מיוחד גדול.   |                    |            |
| תמ"א 4/ב/34        | כפיפות  | רגישות א-1   |                    |            |
| תמ"מ 2/9           | כפיפות  | ישוב כפרי  |                    |            |
| 8584/ג             | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 8584/ג ממשיכות לחול | 4825               | 23/11/1997 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה   | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | עבד שעבאן  | 10/08/2011        | לי"ר          | 21          | לי"ר  | • מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | עבד שעבאן  | 10/08/2011        | 1             | לי"ר        | 1:250 | • מחייב | תשריטת התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | עבד שעבאן  | 10/08/2011        | לי"ר          | לי"ר        | 1:250 | • מנחה  | נספח בינוי     |
|              | ועדה מחוזית | חאלד שחאדה | 10/03/2011        | 1             | לי"ר        | 1:250 | • מחייב | נספח תנועה     |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס       | סלולרי | טלפון     | כתובת                  | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|-----------|--------|-----------|------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
|                |       | 046414016 | לי"ר   | 046414000 | טורעאן 16950 ת.ד. 1749 | לי"ר      | לי"ר                      | לי"ר                      | לי"ר        | לי"ר      | מ.מ. טורעאן    | לי"ר         |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס       | סלולרי | טלפון     | כתובת                  | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----------|--------|-----------|------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
|       | 046414016 | לי"ר   | 046414000 | טורעאן 16950 ת.ד. 1749 | לי"ר      | לי"ר                      | לי"ר                      | לי"ר        | לי"ר      | מ.מ. טורעאן    | לי"ר         |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                 | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים   |
|-------|------------|--------|------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-----------|-----------|----------------|--------------|---------|
|       | 04-6560521 |        | 04-6558211 | רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 | לי"ר      | לי"ר                      | לי"ר                      | לי"ר      | לי"ר      | מ.מ. ובעלים    | לי"ר         | • בעלים |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                    | מס' תאגיד | שם האגיד / שם / שות מקומי | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה     | מקצוע / תואר | עורך ראשי   |
|-------------------------|------------|-------------|------------|--------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|--------------------|--------------|-------------|
| abedsh@barak.net.il     | 04-6418695 | 050-5364345 | 04-6519506 | ת.ד. 640 טורעאן 16950    | לי"ר      | לי"ר                      | 33449      | 055227102 | עבד שעבאן          | אדריכל       | עורך ראשי   |
| shaeban@barak.net.il    | 04 6411598 | 050 9288555 | 046518044  | ת.ד. 64 כפר טורעאן 16950 | לי"ר      | לי"ר                      | 670        | 20671987  | מוחמד שעבאן        | מודד מוסמך   | מודד        |
| Khaled_sh@hotmail.co.il | 046519540  | 05072512 89 | 046519456  | ת.ד. 881 כפר משהד 16967  | לי"ר      | לי"ר                      | 10276 5    | 29208832  | יועץ תחבורה ותנועה | מהנדס אזרחי  | יועץ תחבורה |

**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.

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**

בטול דרך להולכי רגל, וייעודה למגורים, והסדרת הצומת בין דרך מס' 1 עם דרך מס' 4.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מ דרך להולכי רגל ל מגורים ב 3.
2. ביטול דרך וייעודה ל אזור מגורים ומסחר.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.250 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                            |           |          |                |
|       |                   | 260   | - 35.2                     | 295.2     | מ"ר      | מגורים ב 3     |
|       |                   | 1     | 0                          | 1         | מס' יח"ד |                |
|       |                   | לי"ר  | לי"ר                       | לי"ר      | מ"ר      | מגורים ומסחר   |
|       |                   |       | לי"ר                       | לי"ר      | מס' יח"ד |                |

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כמופים |              | תאי שטח | יעוד         |
|----------------|--------------|---------|--------------|
|                | רשות העתיקות | 1,2     | מגורים ב3    |
|                |              | 10      | מגורים ומסחר |
|                |              | 20      | דרך מאושרת   |

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.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |      | מצב מאושר |      |
|----------|------|-----------|------|
| אחוזים   | מ"ר  | אחוזים    | מ"ר  |
| 20.8%    | 260  | 16.4%     | 205  |
| 7.36%    | 92   | 0         | 0    |
| 0        | 0    | 4.4%      | 55   |
| 71.84%   | 898  | 79.2%     | 990  |
| 100%     | 1250 | 100%      | 1250 |

| מצב מוצע |                | מצב מאושר |                     |
|----------|----------------|-----------|---------------------|
| אחוזים   | יעוד           | אחוזים    | יעוד                |
| 20.8%    | מגורים ב3      | 16.4%     | מגורים א'           |
| 7.36%    | מגורים ומסחר   | 0         | מגורים ומסחרי מעורב |
| 0        | דרך להולכי רגל | 4.4%      | דרך להולכי רגל      |
| 71.84%   | דרך מאושרת     | 79.2%     | דרך מאושרת          |
| 100%     | סה"כ           | 100%      | סה"כ                |



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

**הערה:** כל ההוראות בתכנית ג/ 8584 אשר לא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

### 4.1 שם ייעוד: מגורים ב3

#### 4.1.1 שימושים

- א. בתי מגורים.  
ב. הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. ק.ק במפלס הדרך המזרחית מס' 1 תיועד לחניה ואחסנה בלבד.  
ב. תותר בניית 2 קומות מגורים ביחיד אחת (קוטיג') מעל ק. העמודים.  
ג. יתר ההוראות תכנית המתאר ממשיכות לחול על תכנית זו.

### 4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר

#### 4.2.1 שימושים

1. בתי מגורים
2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנייתרכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן:
  - \* חנויות מלאכה לא מזיקים (חנויות מזון וקיוסקים)
  - \* מספרות ומכוני יופי.
  - \* בתי מרקחת.
  - \* חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה.
  - \* חייטים וסנדלרים.
7. מבנה משק ומחסנים חקלאיים.

#### 4.2.2 הוראות

1. לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
2. השטח המיועד למגורים ומסחר יצורף למגרשים הסמוכים לפי תכנית ג/8584, ותנאי למתן היתר בשטח זה, מותנה בנקיטת הליך איחוד וחלוקת מגרשים כנדרש בחוק.

### 4.3 שם ייעוד: דרך

#### 4.3.1 שימושים

הדרכים תשמנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 4.3.2 הוראות

ל"ר

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי                | קווי בניה (מטר) |      | קדמי | מספר קומות               |                         | גובה מבנה (מטר)               | תכנית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה מ"ר/אחוזים     |                         | מגורש/ מוערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד         |            |
|----------------------|-----------------|------|------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|--------------|------------|
|                      | שמאלי           | ימני |      | מתחת לתחנת הכניסה לקובעת | מעל לתחנת הכניסה לקובעת |                               |                          |                         |           |                       |                | מתחת לתחנת הכניסה לקובעת | מעל לתחנת הכניסה לקובעת |                          |            |              | עיקרי      |
| לפי תשריט מצב מוצע   | 0               | 0    | 0    | 3                        | 0                       | 11 מ' ועוד 2.5 מ' לחדר מדרגות | 52                       | -                       | 1         | 165                   | -              | -                        | 65%                     | 100%                     | 260        | 1,2          | מגורים ב 3 |
| הכל לפי תכנית 8584/ג |                 |      |      |                          |                         |                               |                          |                         |           |                       |                |                          |                         |                          |            |              |            |
|                      |                 |      |      |                          |                         |                               |                          |                         |           |                       |                |                          |                         |                          |            | מגורים ומסחר | 10         |

**הערות:**

1. \* פירושו שהועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה וזאת לפי המצב הטובוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

## הוראות נוספות

### 6.1 תכנית פיתוח

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 תכנית בינוי

א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא בינוי מנחה. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר בהתאם להוראות תכנית זו.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

### 6.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. 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.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.5 מבנים להריסה

- 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.
- ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה, מכוח תכנית זו, לא יאוחר מ ששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6.6 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.7 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**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.

**6.8.3 ניקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.8.4 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

**ב. תחנות השנאה :**

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

**ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.**

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

| מחיר הקו | מחיתל הקיצוני |   |
|----------|---------------|---|
| ----     | 3.00 מ'       | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                         |
| ----     | 2.00 מ'       | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים        |
|          | 5.00 מ'       | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה      |
|          | 2.00 מ'       | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) |

|                               |                     |          |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | -----               | 20.00 מ' |
| קו חשמל מתח על 400 ק"ו        | -----               | 35.00 מ' |
| כבלי חשמל מתח נמוך            | 0.5 מ'              | ----     |
| כבלי חשמל מתח גבוה            | 3.0 מ'              |          |
| כבלי חשמל מתח עליון           | בתיאום עם חברת חשמל |          |
| ארון רשת                      | 1.00 מ'             | ----     |
| שנאי על עמוד                  | 3.0 מ'              |          |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל.

בתכנית 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 חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ו על 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 )

## 6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

## 6.10 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה ) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונוכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.11 פיתוח תשתיות**

- 6.11.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.11.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.11.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.11.4 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאשור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

**6.12. שירותי כבאות.**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.13. קולטי שמש על הגג.**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

**6.14 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אל לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.15. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.**

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימן למערכת ניקוז עירונית 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקיסוכי) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי הנגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.16 עודפי הפירה ופסולת בנין**

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  
תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.  
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי הפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.  
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי הפירה ופסולת בנין.

**6.17 . סידורים לנכים .**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

**6.18 . תנאים לביצוע התכנית.**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת ל דרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

**6.19 . חלוקה .**

החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד. תנאי למתן היתר בניה – קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה.

**6.20 חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.**

היתר בניה לתוספת למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 או שינוי השימוש במבנה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- \* הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- \* על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008 " ).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

שלב אחד

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                     |  |                    |                    |
|---------------------|--|--------------------|--------------------|
| תאריך:<br>20/4/2012 | חתימה:<br>זיאד ח'דאד<br>מנהל מ.מ. טורעאן | שם:<br>מ.מ. טורעאן | מגיש<br>התוכנית    |
| תאריך:<br>20/04/12  | חתימה:<br>עבד שעבאן אורימל<br>מ.ג. 33449 | שם:<br>עבד שעבאן   | עורך<br>התוכנית    |
| תאריך:<br>20/4/2012 | חתימה:<br>זיאד ח'דאד<br>מנהל מ.מ. טורעאן | שם:<br>מ.מ. טורעאן | יזם<br>בפועל       |
| תאריך:              | חתימה:                                   | שם:<br>מ.מ. י      | בעל עניין<br>בקרקע |



|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה אדר' עבד שעבאן , מספר זהות 055227102 ,  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19199 ששמה בטול דרך להולכי רגל והסדרת צומת  
בטורעאן (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות  
מספר רשיון 33449.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

---

ב.

---


ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר  
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט  
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות  
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב  
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.


  
 חתימת המצהיר


  
 תאריך

## הצהרת המודד

**הערת:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדיק  
אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי

מספר התוכנית : 19199/ג

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.9.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד); בהתאם: אנליטית.

|                         |  |                          |                                |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------------|
| <u>10.9.11</u><br>תאריך | <br>חתימה | <u>670</u><br>מספר רשיון | <u>מוחמד שעבאן</u><br>שם המודד |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------------|

### 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

|       |       |            |          |
|-------|-------|------------|----------|
| _____ | _____ | _____      | _____    |
| תאריך | חתימה | מספר רשיון | שם המודד |

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עבד שעבאן אורכל  
 מ.ר. 33449

עורך התוכנית: אדר' עבד שעבאן תאריך: 20/04/12 חתימה: \_\_\_\_\_  
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל  | תחום הבדיקה                      |
|----|----|---|----------------|----------------------------------|
|    | ✓  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                             | 1.7            | מסמכי התוכנית                    |
|    | ✓  | האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?  |                |                                  |
|    | ✓  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                      |                | הוראות התוכנית                   |
|    | ✓  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | 6.1<br>6.2     | תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     |
|    | ✓  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                               | 2.2.7          |                                  |
|    | ✓  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)   | 2.4.1<br>2.4.2 |                                  |
|    | ✓  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                            | 2.3.2<br>2.3.3 |                                  |
|    | ✓  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> . | 4.1            |                                  |
|    | ✓  | קיום תשריט מצב מאושר  | 4.3            |                                  |
|    | ✓  | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                    | 4.4            |                                  |
|    | ✓  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                |                |                                  |
|    | ✓  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                   |                |                                  |
|    | ✓  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  |                |                                  |
|    | ✓  | מספר התוכנית  |                | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
|    | ✓  | שם התוכנית  | 1.1            |                                  |
|    | ✓  | מחוז  |                |                                  |
|    | ✓  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)  | 1.4            |                                  |
|    | ✓  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)  | 1.5            |                                  |
|    | ✓  | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)  | 1.8            |                                  |
|    | ✓  | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)  | 8.2            |                                  |

(1) מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום הבדיקה               |
|----|----|---|---------------|---------------------------|
| ✓  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |               | כללי                      |
| ✓  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?  |               |                           |
| ✓  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?  |               |                           |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                           |
| ✓  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?  |               |                           |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                           |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:  |               |                           |
| ✓  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית   |               |                           |
| ✓  |    | • שמירת מקומות קדושים   |               |                           |
| ✓  |    | • בתי קברות   |               |                           |
| ✓  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?  |               |                           |
| ✓  |    | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009   |               | איחוד וחלוקה              |
|    | ✓  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | פרק 14        | טפסים נוספים<br>(4)       |
|    | ✓  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | 1.8           |                           |
| ✓  |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?  |               | חומרי חפירה ומילוי<br>(5) |
| ✓  |    | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?   |               |                           |
| ✓  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?   |               | רדיוסי מגן<br>(6)         |
| ✓  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |               |                           |
| ✓  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?  |               |                           |
| ✓  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?  |               |                           |
| ✓  |    | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                 |               | חיזוק מבנים בפני רעידות   |
| ✓  |    | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? |               |                           |
|    |    | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?   |               |                           |
| ✓  |    | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?  |               | שמירה על עצים בוגרות      |

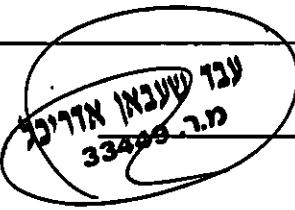
<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: אדר' עבד שעבאן תאריך: 20/04/12 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות  
מספר תוכנית מופקדת סטטוס טיפול בתוכנית מספר ילקוט פרסומים תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| תאריך האישור | שם מוסד התכנון המאשר | תחולת התוספת   | יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק שם התוספת     |
|--------------|----------------------|--|---|
|              |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים |
|              |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 |
|              |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> | התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| תאריך ההחלטה              | החלטה | סעיף         |
|                           |       | סעיף 109 (א) |
|                           |       | סעיף 109 (ב) |

ערר על התוכנית  
שם ועדת הערר  
מספר הערר אישור ועדת הערר תאריך האישור  
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.  
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.  
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.