

תכנית משולבת 1965
מחוז הצפון ועדה מחוזית

03.03.2013

נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19615

שם תוכנית: הרחבה נקודתית ושינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה
בטורעאן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19615 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.12.12 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' ירר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19615 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6599 מיום 19/5/13</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבה נקודתית ושינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה בטורעאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/19615

מספר התוכנית

1.425 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה **10/01/2013**

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 235050
קואורדינטה Y 741900

1.5.2 תיאור מקום כביש כניסה ראשית לטורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. טורעאן

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה • דרומית מערבית
רחוב • ל"ר
מספר בית • ל"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16625	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/1997	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8584 ממשיכות לחול	• שינוי והרחבה	ג/8584
10.06.04	5304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12166 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/12166
		ישוב כפרי	כפיפות	תמ"מ 2/9
		התכנית באזור המוגדר ישוב מיוחד גדול.	כפיפות	תמ"א 35
16/08/07	5704	רגישות א-1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
08/05/05	5397		כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/02/2011	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/02/2011	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/02/2011	1	ל"ר	1: 200	מחייב	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	חאלד שחאדה	02/05/2011	1	ל"ר	1: 200	מחייב	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	עאטף עדוי	059378125	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 714 טורעאן 16950	050-5383970	0505333429	046411438	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	עאטף עדוי	059378125	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 714 טורעאן 16950	050-5383970	0505333429	046411438	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עאטף עדוי (ואחרים)	059378125	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 714 טורעאן 16950	050-5383970	0505333429	046411438	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל עבד שעבאן	055227102	33449	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 640 טורעאן 16950	04-6519506	050-5364345	04-6411598	abedsh@barak.net.il
• מודד	מודד מוסמך מוחמד שעבאן	20761987	670	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 64 טורעאן 16950	046518044	0509288555	046411598	shaeban@barak.net.il
יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי חאלד שחאדה	29208832	102765	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 881 כפר משהד 16967	046519456	0507251289	046519540	Khaled_sh@hotmail.co.il

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**

הרחבה נקודתית לצורך חניה ויעוד השטח ל מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי מיוחד ל דרך ואזור מסחר ותעסוקה .
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' ל דרך ו אזור מסחר ותעסוקה .
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.425 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+145	+145	0	מ"ר	מסחר
		+ 421	+ 421	0	מ"ר	תעסוקה
		0	-940	940	מ"ר	מגורים
		0	-5	5	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			עתיקות	תאי שטח		יעוד
			10	1		מסחר ותעסוקה
				10		דרך מאושרת
				11		דרך מוצעת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	אזור חקלאי מיוחד		11.02%	157	אזור חקלאי מיוחד
53.75%	766	מסחר ותעסוקה		45.82%	653	מגורים א'
43.16%	615	דרך מאושרת		43.16%	615	דרך מאושרת
3.09%	44	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת
100%	1425	סה"כ		100%	1425	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה****4.1.1 שימושים**

- א. חנויות ומרכולים, בתי אוכל, מועדונים פרטיים וחברתיים ומשרדים.
 ב. השטח המסומן כבעל הנחיות מיוחדות בתשריט ישמש להחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות, מדרכות, תאורה, גינון.

4.1.2 הוראות

1. שימוש מסחרי יותר בקומת קרקע בלבד. המשרדים ימוקמו בקומות העליונות ו בקומת קרקע.
 2. קומת מרתף תשמש לחניית כלי רכב ואחסנה בלבד.
 3. תותר בניית פרגולה להצללה על הגג בשטח עד 40 מ"ר.
 4. שטחים פתוחים (לא מקורים) ישמשו לחניה ולמעברים ציבוריים.
- בשטח המסומן כבעל הנחיות מיוחדות בתשריט, אסורה בניה כלשהי למעט עבודות פיתוח ומתקני תשתית. השטח עם הנחיות מיוחדות יכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה

4.2 שם ייעוד: דרכים**4.2.1 שימושים**

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

4.2.2 הוראות

ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	ג' מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי			
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)			מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות													
מסחר ותעסוקה	1	766	מסחר	19%	4.1%	-	-	114%	870	23%	17 מ' למבנה	19 מ' לפיר מעלית	4	1	כמסומן בתשריט		
			תעסוקה	55%	12.9%												
			סה"כ מסחר ותעסוקה	74%	17%												

הערות :

1. קומת המרתף תשמש לחניה ואחסנה בלבד.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך באישור ועדה מקומית.
3. יותר גובה מבנה עד 19 מ' בשטח חלקי של גג המבנה המיועד לחדר מדרגות ולחדר מעלית לעליה לגג.

6. 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. 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.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. תשתיות**6.4.1 מים :**

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

6.4.2 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.

6.4.3 ניקוז :

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

6.4.4 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
----	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אווריים
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-----	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.00 מ'	-----	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
----	1.0 מ'	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
----	3.00 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5. חניה.

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.6. חלוקה ורישום.

תנאי להוצאת היתר בניה – תשריט איחוד ואו חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק.

6.7. הוראות בנושא 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 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%.

6.8. פיקוד העורף.

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

6.9. תנאים להוצאת היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הינו תיאום עיצוב המבנה ועבודות הגמר עם הועדה המקומית.
2. 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.

6.10. חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

- היתר בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- א. 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.
 - ב. 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 ") .
 - ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

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 דרישות 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 לאתר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.15 עודפי חפירה 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 חפירה 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 חפירה ופסולת בנין.

6.16 . סידורים לנכים .

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

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

7 . ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: עאטף עדוי	מגיש התוכנית
			
תאריך:	חתימה:	שם: עבד שעבאן	עורך התוכנית
19/2/13	חתימת עבד שעבאן אדוויסל מ.ר. 33449		
תאריך:	חתימה:	שם: עאטף עדוי	יזם במועל
			
תאריך:	חתימה:	שם: עאטף עדוי	בעל עניין בקרע
			

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 19615 ששמה : הרחבה נקודתית ושינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה 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.
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.

עבד שעבאן אדריכל
מ.ג. 33449

חתימת המצהיר

19/2/13

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

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 המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.


מספר התוכנית : ג/19615

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: 10/6/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

<u>19/2/13</u> תאריך		<u>670</u> מספר רשיון	<u>מוחמד שעבאן</u> 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 אדריכל
מזה 3449

עורך התוכנית: אדר' עבד שעבאן תאריך: 19/2/13 חתימה: _____
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, 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, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	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) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		√
		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?		√	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		√
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		√
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		√
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		√
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		√
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		√
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		√
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		√
		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 לייעודו החדש של המבנה?		√
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		√
שמירה על עצים בוגרים		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		√

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח הליכים סטטוטוריים

עבד שעמנו אוריאל
מ.ג. 33449

עורך התוכנית: אדר' עבד שעבאן תאריך: 19/2/03 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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
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.