

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הגליל המזרחי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נתקבל 03-10-2013

חתימת המקבל

מס' התיק

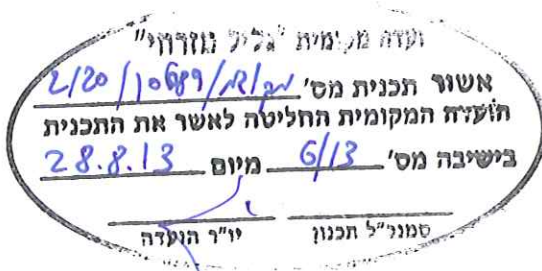
הוראות התוכנית

תוכנית מס' : מק/גמ/420/10689

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין בטורעאן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי בקווי בנין בטורעאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/גמ/ 420/10689

מספר התוכנית

0.564 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

20/09/2013

תאריך עדכון
המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

62 א (א) (4)

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

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

235480

קואורדינטה X

742950

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	בנה ביתך
		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
		16607	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	210

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
10689/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 10689/ג ממשיכות לחול	4825	22/11/99

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	13	ל"ר	01/11/2012	עבד שעבאן		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	01/11/2012	עבד שעבאן		
נספח בנין	• מנחה	1:200	ל"ר	1	01/11/2012	עבד שעבאן		

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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	/ תואר
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	04-6411123	141 טורטאן ת.ד. 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	050278183	סוריהל גיאבר	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	/ תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	04-6411123	141 טורטאן ת.ד. 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	050278183	סוריהל גיאבר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	/ תואר	בעלים
ל"ר	04-6558211	ל"ר	04-6560521	580 נצרת עילית ת.ד. 17105	ל"ר	מ.מ.י. מרחוז צפון	ל"ר	ל"ר	ל"ר	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	/ מקצוע / תואר	
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	640 טורטאן ת.ד. 16950	ל"ר	ל"ר	33449	0552227102	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
Adel-d@zahav.net.il	04-6412926	054-5421443	04-6412926	321 טורטאן ת.ד. 16950	ל"ר	ל"ר	881	27635325	עאדל דחלה	מהנדס ומודד מוסמך	מודד

23/09/2013

עמוד 5 מתוך 13

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**

מתן לגיטימציה לבניה הקיימת ע"י שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית ג/10689 לפי סעיפים 62א (א) (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קו בניין קדמי וצידי לפי תשריט מצב מוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.564 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התכנית משנה	ל"ר		ל"ר	ל"ר	מ"ר	מגורים
קווי בנין בלבד	ל"ר		ל"ר	ל"ר	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		01	מגורים ב'
		100	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		יעוד	מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
81.74%	461	מגורים ב'	81.74%	461	מגורים א'
18.26%	103	דרך מאושרת	18.26%	103	דרך מאושרת
100%	564	סה"כ	100%	564	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. כמו מגורים א' בתכנית ג/10689 המאושרת.

4.1.2 הוראות

כמו מגורים א' בתכנית ג/10689 המאושרת ולפי טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 להלן.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת'

4.1.1 שימושים

כמו דרכים בתכנית ג/10689 המאושרת.

4.1.2 הוראות

לי"ר

6. הוראות נוספות

כל ההוראות הנוספות מ תכנית ג/10689 חלות על תכנית זו .

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

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 100, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 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.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 תשתיות

6.6.1 מים :

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

6.6.2 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.

6.6.3 ניקוז:

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

6.6.4 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על 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 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:

מחזית הקיצוני	מציר הקו	
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 אווירי מבודד (כא"מ)
-----	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
-----	35.00 מ'	קו חשמל מתח על 400 ק"ו
0.5 מ'	----	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון
1.00 מ'	----	ארון רשת
3.0 מ'		שנאי על עמוד

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)

6.7 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.

7. ביצוע התוכנית

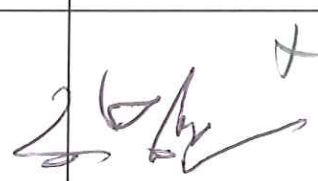
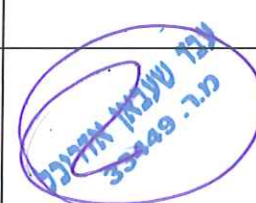
7.1 שלבי ביצוע

שלב אחד

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד/רשות מקומית	מספר זהות	פרטי שם ומשפחה	
		ל"ר	050278183	סוהיל ג'אבר	מגיש התוכנית
		ל"ר	050278183	סוהיל ג'אבר	יזם בפועל
		ל"ר	ל"ר	מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
20/9/13		ל"ר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית