



הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "הגליל המזרחי"
 נתקבל 21-11-2013
 חתימת המקבל
 מס' התיק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/415/8584

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין והתרת כרכוב מעל הדרך בטורעאן

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בנין והתרת כרכוב מעל הדרך
בטורעאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מק/גמ/415/8584

מספר התוכנית

1.1 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

10/11/2013

תאריך עדכון
המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

235650

קואורדינטה X

742275

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	ל"ר
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16642	• מוסדר	• חלק מהגוש	73	18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/8584	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8584 ממשיכות לחול	4825	23/11/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	• מחייב	ל"ר	18	ל"ר	25/06/2012	עבד שעבאן		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250	ל"ר	1	25/06/2012	עבד שעבאן		
נספח בינוי	• מנחה	1: 200	ל"ר	1	25/06/2012	עבד שעבאן		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה 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	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה מוראד	/ מקצוע / תואר
		04-6419924	054-6273736	04-6412880	1305. ת.ד. טורעאן 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	ל"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה מוראד	/ מקצוע / תואר
	04-6419924	054-6273736	04-6412880	1305. ת.ד. טורעאן 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה מוראד	/ מקצוע / תואר	בעלים
	04-6419924	054-6273736	04-6412880	1305. ת.ד. טורעאן 16950	ל"ר	ל"ר	ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	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 זרות	שם פרטי ומשפחה	/ מקצוע / תואר	
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	640. ת.ד. טורעאן 16950	ל"ר	ל"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
	046562268		04-6452501	2201. ת.ד. נארט	ל"ר	ל"ר	691	20761987	א. אליאס	מודד מוסמד	מודד

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**

שינוי קווי בנין המאושרים בתכנית ג/8584 לפי תשריט מצב מוצע על מנת לאפשר הסדרת מבנה קיים . לפי סעיפים 62 א (4 ומתן הקלה לצורך התרת כרכוב מעל המדרכה לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.100 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
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	יעוד
			01	מגורים ב'

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
83.09%	914	מגורים ב'	83.09%	914	מגורים א'	
16.91%	186	דרך מאושרת	16.91%	186	דרך מאושרת	
100%	1100	סה"כ	100%	1100	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

שימושים	4.1.1
א. כמו מגורים א' בתכנית ג/8584 המאושרת.	
הוראות	4.1.2

כמו מגורים א' בתכנית ג/8584 המאושרת ולפי טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 להלן.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת

שימושים	4.2.1
א. כמו דרכים בתכנית ג/8584 המאושרת.	
הוראות	4.2.2

ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה ממונה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש/מזערי/מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי			
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה ממונה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש/מזערי/מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
לפי תשריט מצב מוצע																				
הכל לפי תכנית 8584/ג המאושרת																				
01																				
מגורים ב'																				

20/09/2013

עמוד 9 מתוך 13

6. הוראות נוספות

כל ההוראות הנוספות מ תכנית ג/ 8584 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 מבנים להריסה

א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים מטה :

מזהיל 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 אוירי 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
		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. 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, 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.

6.8 . שירותי כבאות.

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

6.9 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.

6.10 תנאים להיתר בניה .

תכנון הפרדה בגבול המגרש בין הכביש לבין המדרגות והמגרש, כולל פריסת קירות, למניעת בעיות בטיחות יהיה תנאי למתן היתר בניה .

7. ביצוע התוכנית

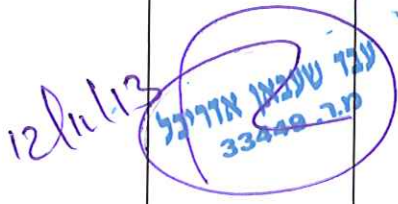
7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	מגיש התוכנית
		ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	יום בפועל
		ל"ר	032771990	מוראד חיראללה	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית