

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0551903

שינוי בהוראות וזכויות בניה - טורעאן

צפון

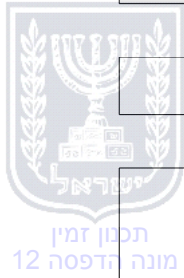
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטמציה לבניה קיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
------------------	-----------------------------------

שינוי בהוראות וזכויות בניה - טורעאן	מספר התכנית
-------------------------------------	-------------

251-0551903

0.755 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

235575 קואורדינאטה X

742975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק צפוני של הכפר שכונת בניה ביתך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן			

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999	1433	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10689 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10689



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/12/2017	מוחמד חסן	14/11/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/11/2017	גיסאן מזאוי	02/11/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		02/11/2017	חמדאן אמארה	02/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מנאר סבאח			טורעאן	(1)				mokari_eng ineering@y ahoo.com
	פרטי	סמים סבאח			טורעאן	(1)				mokari_eng ineering@y ahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנאר סבאח			טורעאן	(1)				mokari_engineering @yahoo.com
פרטי	סמים סבאח			טורעאן	(2)				mokari_engineering @yahoo.com

(1) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

(2) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558252	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
mokari_engineering@yahoo.com					טורעאן			מנאר סבאח		חוכר
mokari_engineering@yahoo.com					טורעאן			סמים סבאח		חוכר

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, ת.ד: 580, נצרת עילית 17105.

(2) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

(3) כתובת: מיקוד: 16950 טורעאן ת.ד: 1064.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tapozim.arc@gmail.com	04-6898103	04-6898108	1	(1)	נצרת עילית		42679	חמדאן אמארה	עורך ראשי	
tapozim.arc@gmail.com	04-6898103	04-6898108	1	(1)	נצרת עילית	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	38379	מוחמד חסן	אדריכל	
mgassan@gmail.com	04-6566475	04-6566475		(2)	נצרת		79631	ג'סאן מזאוי	יועץ תחבורה	
ashkar20@gmail.com				(3)	אכסאל		1290	אשקר נביה	מודד	

(1) כתובת: מיקוד 1765305 ת.ד: 11886.

(2) כתובת: מיקוד 16000 ת.ד: 8064.

(3) כתובת: איכסאל ת.ד: 849.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת בטורעאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת אחוזי בניה
- הגדלת תכסית קרקע מ 40% ל 42%
- ניווד אחוזי בניה משטח עיקרי לשטחי שירות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותרים
- שינוי קווי בניין
- תוספת קומה והעלאת גובה מבנה
- שינוי קומת המסד לפי התכנית המאושרת לקומת מגורים וחניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'1	754.62	100
סה"כ	754.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	754.62	100
סה"כ	754.62	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים - בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות מרפסות:</p> <p>לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים. ע"י בניה קשיחה (רעפים - אסבסט או בטון). יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומות ע"י פרגולה המהווה מסגרות פתוחות בלבד, והעשויות עץ, ברזל, אלומיניום בלבד. הכל באישור מהנדס הועדה הועדה המקומית. תותר הקמת פרגולה במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד ועשויה עץ או ברזל בלבד, באישור מהנדס הועדה לת"ב.ש</p>
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים. תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה. מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תכנית ההגשה להיתר הבניה.
ג	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה, ושתילה של מידרנות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(2)	(2)	(2)	4	17 (1)	6	42	132	32%	100%	755	100	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניווד אחוזי בניה משטח עיקרי לשטחי שירות ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניין המקסימלי 17 מ' כולל עליית גג.

(2) ע"פ קו אדום מקווקו בתשריט.

(3) קו בניין הינו בהתאם לקיים, תוספות בניה יהיו לפי המאושר בתכנית המאושרת ג/10689.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה, ושתילה של מידרנות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.
6.2	אדריכלות
	מרפסות: לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים. ע"י בניה קשיחה (רעפים - אסבסט או בטון). יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומות ע"י פרגולה המהווה מסגרות פתוחות בלבד, והעשויות עץ, ברזל, אלומיניום בלבד. הכל באישור מהנדס הועדה הועדה המקומית. תותר הקמת פרגולה במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד ועשויה עץ או ברזל בלבד, באישור מהנדס הועדה לת"ב.
6.3	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	כל ההוראות מתכנית ג/10689 שלא שונו מכוח תכנית זו חלות על התכנית.
6.4	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%.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה
6.6	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'



6.6	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' / קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' / קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' / קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' / כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' / כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל / ארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ' /</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.8	פיתוח סביבתי
	<p>כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 למגרש. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מודד מוסמך בק.מ. להוסיף הנחיות אדריכליות, חזיתות, גגות, פיתוח, שלא יפחת מ-1:250.</p> <p>א. תוכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרוחב לרוחב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכ'. כמו בסעיף 6.6</p> <p>ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על פי תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבנייה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית: לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על פי התוכנית המאושרת.</p>

6.9

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.

6.10

תשתיות

1. מים : אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר על ידי משרד הבריאות ובכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.
2. ביוב : כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
3. ניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, והמתוכננת, היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
4. סילוק אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל פי הנחיות מחלקת התברואה של האיזור ובתיאום מחלקת מהנדס המועצה, והועדה המקומית.
5. חשמל : רשת חשמל מתח גבוה ומתח הנמוך, ורשת תאורת רחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
6. טלפון ותקשורת : רשת הטלפון והתקשורת תהיה תת-קרקעיים.
7. תעשה הכנה בקווים תת-קרקעיים לרשת טלוויזית כבלים

6.11

חלוקה לתאי שטח

- א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה בשטחים שאינם מחולקים, אישור הועדה המקומית לתכנית חלוקה המבטיחה דרכי גישה למגרשים.

6.12

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים.
2. תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
3. קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה.
4. מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תכנית ההגשה להיתר הבניה.

6.13

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מידי מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12