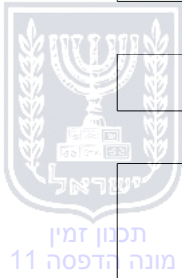


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0990598

הסדרת יעודים וזכויות והוראות בנייה - 16636/29 - טורעאן



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 251-0990598

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/12/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

09/03/2022

להפקיד את התכנית

11/09/2022

תאריך מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להסדרת גישות למגרשי מגורים בהתאם לתשריט חלוקה מאושר ובהתאם לסלול בפועל. חלק מהמגרשים חצויים בשני יעודים מגורים ו- מגורים ומסחר מעליו. תכנית זו באה להגדיר יעוד אחיד לכל מגרשי התמורה. בנוסף מוצע בתכנית קביעת זכויות והוראות בנייה אחידים. התכנית ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית: הסדרת יעודים וזכויות והוראות בנייה - 16636/29 - טורעאן
-----------------------------------	---

מספר התכנית	251-0990598
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	2.035 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית
-------------------------	-------------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
----------------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-------------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

234725

קואורדינאטה Y

742300

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי של טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב טורעאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16636	מוסדר	חלק		29

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 1388	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1388 ממשיכות לחול.	2787			11/02/1982
ג/ 8584	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	4590	706		23/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנין קאסם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנין קאסם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	18/08/2022	רנין קאסם	16: 37 18/08/2022	הקצאה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/03/2022	רנין קאסם	16: 39 18/08/2022	מצב מאושר	לא

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



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	בילאל מוגרבי (1)			טורעאן			04-6567888		marwan.tatour@gmail.com
	פרטי	גאלב מוגרבי (1)			טורעאן			04-6567888		marwan.tatour@gmail.com
	פרטי	חוסאם מוגרבי (1)			טורעאן			04-6567888		marwan.tatour@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בילאל מוגרבי			טורעאן	(1)		04-6567888		marwan.tatour@gmail.com
בעלים		גאלב מוגרבי			טורעאן	(1)		04-6567888		marwan.tatour@gmail.com
בעלים		חוסאם מוגרבי			טורעאן	(1)		04-6567888		marwan.tatour@gmail.com

(1) כתובת: טורעאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				ranen130@gmail.com
	מודד	עמאד רדא	1042	עלי עדוי שירותי מדידה	טורעאן	(2)				adawi.survey@walla.co.il

(1) כתובת: עופר סנטר נוף הגליל.

(2) כתובת: טורעאן מרכז.



מונה הדפסה 11



מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת יעודים, זכויות והוראות בנייה בטורעאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים.
- שינוי יעוד ממגורים לדרך משולבת.
- הוספת זיקת מעבר.
- קביעת זכויות והוראות בנייה.
- איחוד וחלוקה בהסכמה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	5 - 1	דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2
דרך מאושרת	101	זיקת הנאה	מגורים ב'	5, 3 - 1
		להריסה	דרך מאושרת	101
		להריסה	מגורים ב'	3 - 1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	5, 3 - 1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	5, 3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחרי ומעליו מגורים	331.81	16.30	
דרך מאושרת	62.52	3.07	
מגורים א'	1,641	80.63	
סה"כ	2,035.33	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	25.57	1.26	
מגורים ב'	2,009.82	98.74	
סה"כ	2,035.39	100	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

1. בתי מגורים,
2. הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עינייה הקמתם של חנויות מזון, ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.
3. הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השניה וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט למתקני דרך.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	1	590	(1) 400	144	(2) 22	166	46	8	12.5	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	2	590	(1) 400	144	(2) 22	166	46	8	12.5	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	3	590	(1) 400	144	(2) 22	166	46	8	12.5	4	(3)	(3)	(3)	(3)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) 10% בקומת קרקע ו- 12% בקומה א ו- ב'.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה		5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 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 לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3.00 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.

6.3**ניהול מי נגר**

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים



6.3	ניהול מי נגר
	או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.5	תשתיות
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



6.6	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. 4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

הריסות ופינויים**6.8**

- 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/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**ביצוע התכנית****7.****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

להכנית מס' 251-0990598

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	מס' נוש	מס' מנרש לפי התכנית	מס' חלקה	שם הבעלים	שם החוכר	שם הבעלים	שם החוכר	שם הבעלים	שם החוכר	שם הבעלים	שם החוכר	שם הבעלים
16636	16636	3	29	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי
16636	16636	1	29	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי
16636	16636	2	29	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי	פיליפ / מילי

- * ימולא בידו המודיר-רשם המקרקעין.
- ** דועבורה הבעלות כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום כפנקסי המקרקעין ברשום בטבלה זו, אף אם נרשם כפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- +++ ימולא לפי העניין.