

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1175710

הסדרת קווי בניין, מגרש 17/5/5 חלקה 17 גוש 16635 - טורעאן

צפון

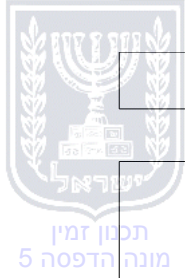
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מציעה הסדרת קווי בניין להכשרת מבנה מגורים קיים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתהסדרת קווי בניין , מגרש 17/5/5 חלקה 17 גוש 16635 -
טורעאן

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

251-1175710

מספר התכנית

0.405 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X

234566

קואורדינאטה Y

740980

טורעאן

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טורעאן - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16635	מוסדר	חלק		17

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



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/ 8584	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות התכנית ג/ 8584 וכפופה לנספחים שלה.	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				מחמוד מנסור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד מנסור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/01/2023	מחמוד מנסור	10: 20 04/02/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	פרטי	עפו עדוי (1)			טורעאן					afo.adawi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2360, טורעאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גסאן עדוי			טורעאן	(1)				afo.adawi@gmail.com
פרטי	חוסין עדוי			טורעאן	(2)				afo.adawi@gmail.com
פרטי	עפו עדוי			טורעאן	(3)				afo.adawi@gmail.com
פרטי	פראס עדוי			טורעאן	(1)				afo.adawi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2360, טורעאן.

(2) כתובת: ת.ד. 2360, טורעאן.

(3) כתובת: ת.ד. 2360, טורעאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד מנסור		איכולין	משהד	משהד		046455451		m_mansur@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(1)				omar132@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1768 , טורעאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קווי בניין במגרש להסדרת מצב קיים למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין להסדרת הבנייה הקיימת במגרש לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	405.03	100
סה"כ	405.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מספר מבנים במגרש: א. במגרש שגודלו קטן מ-600 מ"ר, מותר להקים בנין אחד בלבד באזור מגורים. 2. מבנה עזר: על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, תותר הקמת מבני עזר באישור הועדה המקומית, לפי אמות-מדה דלהלן: א. תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי. ב. מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי. ג. גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגדול מבין השניים. ד. גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ'. ה. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן. ו. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרשו של מבקש ההיתר. 3. חנויות, בתי - מלאכה, בתי חרושת: א. לא ייפתחו חנויות או בתי - מלאכה או בתי חרושת, ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת. אלא במקום שנקבע לכך בתכנית זו. ב. למרות האמור בסעיף א' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של החנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה. 4. שטחי חניה ומיקום חניה: א. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של בנין. ב. על מוסך נפרד יחולו הוראות סעיף 3.3 לעיל (מבני עזר). ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד. ד. שעורי מקומות החניה ומיקומם ייקבעו לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, תקנה 1. 5. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם בנים בעל קשתות או קמרונים, או חלק ממנו, אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית, אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות הבניין אלא רק לגבי גג קמרון או קשתות. 6. תוספת בניה על בניי אבן: א. לא תותר בניית קומה נוספת מעל לבניין אבן אלא על - ידי שימוש באבן. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי, כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית. 7. חובת התקנת גדר על קו רחוב:

4.1

מגורים א'

א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר על פי תכנית זו.

ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.

ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדות באתר לבניין צבורי או בשטח ציבורי פתוח, ובלבד שתוקם הגדר על הרחוב המאושר.

ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסת כלי רכב לחניה פרטית במגרש.

ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.

8. גובה בנינים:

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.

9. מבנים מסוככים:

הועדה המקומית רשאית להורות לבעלי בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא יענו לפנייתה, תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעלי המבנה האמור בהוצאות.

ב

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ניקוז ותיעול:

א. הודעה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-שופכים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

ב. ניקוז של קרקע, שעתידיים לנצלו לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה כי מטבעה ומיקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותיה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

2. ביוב:

א לפי דרישת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית, על המועצה המקומית להכין תכנית ביוב עבור כל שטח תכנית זו או חלק ממנה שייקבע על-ידי הועדה המחוזית.

ב. כל בנין שייבנה לאחר אישור תכנית זו באזור מגורי בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הביוב.

ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי תכנית זו ללא בית-שימוש בשטיפה מימי. המחובר לרשת המים.

ד. באזורי מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי- השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכן על -ידי הועדה המקומית, לא בצעו הבעלים את הנדרש אחרי קבלת הודעת הועדה כנ"ל רשאית הועדה, על-ידי עובדיה ו/או סוכניה, להכנס הנכסיהם ולבצע את העבודות האמורות על חשבונם.

3. אספקת מים:

א. אין להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי היתר מהועדה המקומית. אדם שקבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

מגורים א'	4.1
ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, ברכה או משאבה לא ייבנה או יונח בלי היתר מהועדה המקומית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי					
מגורים א'	מגורים א'	1	400	144	28 (1)	(2)	(2)	172	46	8	12.5 (3)	4 (4)	(5)	(5)	(5)	(5)	

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) 6% בקומה + 10% בקומת קרקע.

(2) * הועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה, וזאת לפי המצב הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה.

(3) יותר גובה מבנה עד 14.5 מ' וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

(4) יותר תוספת 2.5 מ' עבור עליית גג או גג רעפים.

(5) ע"פ תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, תכנון זמין מונה הדפסה 5, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 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 מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
6.3	פסולת בניין	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בנייה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.5	פיתוח תשתית	א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט



6.5	פיתוח תשתית
	מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג.בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה . ד.אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.

