



3240-2

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל מזרחי

תכנית מס' ג' / 11122

המהווה שינוי לתכנית מתאר טורעאן מס' ג' / 8584

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

סה"כ תכולת התכנית 6 יח"ד

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| מחוז - | הצפון |
| נפה | יזרעאל |
| מקום - | טורעאן |
| גר"ח - | לא מסודר - שטח בנוי |
| בעל הקרקע - | מ. מ. טורעאן ופרטיים |
| שטח התכנית - | 1975 מ"ר |
| יזם התכנית - | מ. מ. טורעאן ת. ד. 49 |
| | טל': 06-6518483 |
| | פקס: 06-6518208 |
| מגיש התכנית - | נימר עורסאן דחלה טורעאן 16950 |
| | טל': 06-6517816 |
| עורך התכנית - | עבד שעבאן - אדריכל מ. ר. 33449 |
| | ת. ד. 640 טורעאן 16950 |
| | טל. 06-6519506 פקס- 06-6456143 |
| תאריך - | אוקטובר 1998 |
| עדכון - | אפריל 1999 |

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11122/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 14.12.99 לאשר את התכנית.

סמכות לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11122/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4892
 מיום 14.12.99

דברי הסבר:

בתשריט תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584 שאושרה בתחילת שנה זו, נפלה טעות טכנית המבוססת על תשריט תכנית המתאר שקדמה לה מס' 3818, בכך שהשאירה דרך גישה (שהופיעה בתכנית המתאר הקודמת) שאין לה שום הגיון תכנוני או אחר.

במציאות הקיימת, כפי שניתן לראות מתכנית המדידה המעודכנת, אשר על רקע שלה הוכנה תכנית זו, ניתן לראות שדרך זו בנוסף להיותה עולה על בתים קיימים היא אינה משרתת אף אחד, ואינה מובילה לשום מקום והיא רק גורמת נזק בלתי הפיך לבעלי הקרקע, בכך שהם לא יכולים לנצל את אדמתם לבניה.

בנוסף לאמור לעיל מערכת הדרכים המאושרת בשטח התכנית הועתקה כמו שהיא מתכנית המתאר הקודמת מבלי להתחשב במציאות החדשה בשטח.

תכנית זו באה לתקן את המעוות, לבטל את הדרך שהוזכרה לעיל, לשנות תוואי חלק מדרכים מס' 30, 31 והרחבתם במידת האפשר, בהתאם למציאות הקיימת.

תכנית זו יזומה ע"י המועצה המקומית בתיאום על בעלי הקרקע המעוניינים ובהסכמתם.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת:

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 1122 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. גבולות התכנית: גבול התכנית מסומן בתשריט בקו כחול רציף.

4. מטרת התכנית : הסדרת שטח התכנית ע"י:

א. ביטול דרך גישה קיימת וייעודה לאזור מגורים ב'.

ב. ביטול חלק מאזור ש. צ. פ. וייעודו למגורים ב'.

ג. הרחבת תוואי דרכים קיימות.

5. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי מזערי בתשריט תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584 והיא כפופה לכל הוראותיה במידה ולא שונו בתכנית זו.

6. הסימונים בתשריט :

פרוטו הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף עבה
(2) אזור מגורים ב'	צבע כחול
(3) שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
(4) דרך שירות קיימת	צבע חום מטויט בירוק
(5) דרך שירות מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום מטויט בירוק
(6) ביטול דרך	קווקו אלכסוני בצבע אדום
(7) מס' דרך	ספרה ברובע העליון של העיגול
(8) רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של העיגול
(9) קו בנין מזערי	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול

6.1 במקרה בו מצויינת * (כוכבית) ליד רוחב הדרך - פרוש הדבר שרוחב הדרך ייקבע עפ"י הבנינים הקיימים לצידה ביום הפקדת תכנית זו במידה והוא קטן מהרוחב המצויין ברוזטה. (בהתאם להוראות תוכנית מתאר 8584).

7. רשימת התכליות:

7.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

7.2 אזור מגורים ב' : השטח המסומן בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' - בו יותרו השימושים הבאים:

1. בתי מגורים.

2. מועדונים פרטיים וחברתיים.

3. גני ילדים, פעוטונים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב.
6. חנויות ומלאכות לא מזיקים.

7.3 דרכים: א. דרך קיימת מסומנת בתכנית בצבע חום.
 ב. דרך מוצעת או הרחבת דרך מסומנת בצבע אדום.
 ג. שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם מ. מ. טורעאן והיא תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

8. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים בשטח תכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ויירשמו ע"ש המועצה המקומית טורעאן.

9. היטל השבתה: ייגבה כחוק.

10. תשתיות:
 10.1 ניקוז: הניקוז בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הניקוז המוסכמת, ובאשור הועדה המקומית.

10.2 ביוב: יחובר למערכת הביוב הקיימת, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

10.3 אספקת מים: אספקת מים תהיה מרשת המים של מ. מ. טורעאן, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

10.4 אספקת חשמל: אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל הארצית.

10.5 טלפון: לפי תקנות משרד התקשורת ו/או חב' בזק.

11. מבנים קיימים:

מבנים קיימים כחוק(או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן מנה שנקבע בתכנית זו יאושרו.
 הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
- ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
- ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

12. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקוי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים
 1.5 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים

5 מטרים
11 מטרים
21 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 - מ'
מכבלים אלו, ואין לחפור מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. טבלת זכויות בניה

מרווחים		מס' יחיד ברונס	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי					גודל מגרש מינימלי	שם האזור	
קדמי	צדדי ואחרי		במטרים	בקומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עקרי	מתחם מפלס כניסה			מפלס כניסה
2 מ' **	2 מ' מ"א כפי שמצו יין בתשר יט	6	10	3	172%	60%	10% בקומת קרקע 6% בכל קומה נוספת	150%	*	172%	200 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ב'

* הועדה המקומית תקבע את מפלס הכניסה לפי המצב הטובוגרפי במגרש ולפי
ראות עיניה.

* תותר בניה במרווח אפס בהסכמת השכן או במקרה של קיר משותף ומצד אחד ב
בלבד.

14. טבלת שטחים ויעודי קרקע:

מצב מוצע		מצב וקיים		יעוד הקרקע	
% משטח התכנית	שטח (מ"ר)	% משטח התכנית	שטח (מ"ר)		
47.75%	943	33.42%	660	אזור מגורים ב'	
2.63%	52	22.78%	450	ש.צ.פ.	
49.62%	980	43.8%	865	דרך גישה	
100%	1975	100%	1975	סה"כ	

15. חתימות :

מגיש התכנית

יזם התכנית

עורך התכנית