

מחוז הצפון

10

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי: מ.מ. טורעאן

תכנית מס' ג/11726
שינוי והרחבה לתכנית מתאר טורעאן מס' ג/8584

סה"כ תכולת התכנית 65 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/11726
התקבלה על ידי ועדת התכנון והבניה החליטה
להפקיד את התכנית
למשרד הפנים המחוזי

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מקום טורעאן

גושים וחלקות
חלק מחלקות: 11,12,13,44 בגוש 16624
חלק מחלקות: 1,2,4,5,13,42,64,65,66,67,68,89 בגוש 16623

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג/11726
מס' 4975
12.3.01

מ.מ.י ופרטיים בעל הקרקע
19.020 דונם שטח התכנית

מ.מ. טורעאן ת.ד. 49 יזם התכנית
טל: 06/6518483, פקס: 6518208

עורך התכנית
עבד שעבאן - אדריכל (מ.ר 33449)
ת.ד. 640 טורעאן 16950
טל: 06/6519506 פקס 06/6456143

תאריך - 12/99

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/11726
התקבלה על ידי ועדת התכנון והבניה החליטה
להפקיד את התכנית
למשרד הפנים המחוזי

עדכון - 1
עדכון - 2
עדכון - 3
7/2000
9/2000
12/2000

הודעה על אישור תכנית מס' ג/11726
מס' 5003
17.7.01

דברי הסבר :

בתחילת שנת 98, המועצה המקומית טורעאן יזמה והגישה תכנית מפורטת לשכונת נגורים באזור המזרחי לכפר טורעאן הידועה כ תכנית מס' ג/ 10554 .
תכנית זו נדונה בוועדת המשנה לתכניות מתאר מס' 98 - מת - 23 מיום 8/7/98 והוחלט להפקידה באופן חלקי .

מאז ועד להיום לא חלה התקדמות משמעותית בתכנית זו וזאת בעיקר בגלל התנגדות חלק מהתושבים לתכנית .

לפי מיטב הבנתנו יקח עוד הרבה זמן עד לאישור תכנית זו אם בכלל .

המועצה המקומית טורעאן במסגרת שיפוריה למערכת הדרכים בתוך הישוב החלה בסלילת דרך מס' 11, וברור מאליו שדרך זו צריך להשלים עד להתחברות עם המשך דרך מס' 4 .

צורך זה חיוני ביותר והוא מתבטא בהחלטת הועדה המחוזית מיום 8/7/98 .

תכנית זו באה בעיקר לתת מענה לצורך הנחוץ הזה, והיא מוצעת ברוח החלטת הועדה המחוזית מיום 8/7/98 .

המועצה המקומית יזמה תכנית זו ע"מ שהשלמת מערכת הדרכים באזור לא תשאר תלויה בתכנית מס' ג/ 10554, שהתקדמותה איטית מאוד ולא רואים לה סוף בטווח הקרוב .

התכנית המוצעת אינה סוטרת את מגמות התכנית ג/ 10554, או את מגמות התפתחות הכפר טורעאן. להפך, היא מוצעת בהתאם לכל החלופות שהוצעו בתכנית הנ"ל .

אנו לא רואים שום מניעה תכנונית או אחרת מאישור תכנית זו, ובטוחים שאישורה יתן פתרון הולם לבעיה תחבורתית קשה בכפר .

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת :

1. **שם וחלות** : התכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 11726 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת 6 דפי הוראה בכתב להלן הוראות התכנית (תקנון) וגליון אחד של תשריט הערוך ב קני"מ 1:1000 – להלן התשריט.
3. **גבולות התכנית** : גבול התכנית מסומן בתשריט בקו כחול רציף.
4. **מטרת התכנית** : שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מגורים א' לדרכים, לש.צ.פ. ו ל ש.פ.פ.
5. **יחס לתכנית אחרות** : תכנית זו מהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
6. **הסימונים בתשריט** :

פרוש הסימון

הסימון בתשריט

- | | |
|--------------------------|--|
| גבול התכנית . | 1. קו כחול רציף עבה |
| גבול תכנית מאושרת . | 2. קו כחול מקוטע |
| גבול גוש | 3. קו משונן משני צידיו בצבע שחור |
| גבול חלקה | 4. קו דק בצבע ירוק |
| מספר חלקה | 5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק |
| אזור חקלאי . | 6. פסים אלכסוניים בירוק |
| אזור מגורים א' . | 7. צבע כתום |
| שטח ציבורי פתוח | 8. צבע ירוק |
| שטח פרטי פתוח | 9. צבע ירוק מותחם בירוק כהה |
| דרך קיימת . | 10. צבע חום |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך . | 11. צבע אדום |
| דרך גישה | 12. צבע ירוק מטויט בפסים אדומים |
| מס' דרך | 13. ספרה ברבע העליון של העיגול |
| רוחב הדרך | 14. ספרה ברבע התחתון של העיגול |
| קו בנין מזערי | 15. ספרה ברבעים הימיני והשמאלי של העיגול |

7. רשימת התכליות :

א. כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

ב) : אזור מגורים א' – השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א' .
תותר בו בנית :

1 – בתי מגורים

2 – מועדונים פרטיים וחברתיים

3. גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.

6. חנויות מזון וקיוסקים.

7. מספרות ומכוני יופי.

ג) דרכים :

א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם המועצה המקומית – טורעאן אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן .

ד) שטח ציבורי פתוח : השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.) שטח זה מיועד לעבודות גינון בלבד. לא תותר בו בניה מכל סוג שהוא.

ה) שטח פרטי פתוח : השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.). בשטח זה יותרו עבודות גינון, משטחי חניה ולא מקורים, משטחים מרוצפים, גדרות וקירות תומכים .
ה ש.פ.פ. יכלל בשטח המגרש הצמוד המיועד לבניה (באותה חלקה) לצורך חישוב אחוזי הבניה.

8. הפקעות לצרכי ציבור :

8.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה

1965 ויירשמו ע"ש המועצה המקומית טורעאן .

8.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות

המקומית עפ"י נוהלי מ.מ.י.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי

ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה

כנזכר בס"ק 8.1 לעיל.

9. **היטל השבחה** : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10. **תשתיות** :

- 10.1. **ניקה ותיעול** : הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח הכלול בתכנית באישור רשות הניקוז האזורית ומהנדס הועדה המקומית.
- 10.2. **ביוב** : תנאי למתן היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.
- 10.3. – **אספקת מים** : אספקת מים תהיה מרשת המים של מ.מ. טורעאן באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
- 10.4. **אספקת חשמל** : אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל הארצית

11. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל** :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברות החשמל.

12. טבלת שטחים ויעוד קרקע :

יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ב מ"ר	% משטח התכנית	שטח ב מ"ר	% משטח התכנית
אזור חקלאי	17790	93.53%	-----	-----
אזור מגורים	-----	-----	10175	53.5%
דרכים	11230	6.47%	4295	22.58%
ש.צ.פ.	-----	-----	915	4.81%
ש.פ.פ.	-----	-----	3635	19.11%
סה"כ	19020	100%	19020	100%

13. טבלת זכויות בנייה :

שם האזור	כגוש ביני	אחוזי בניה ושטחי בניה מקסימליים						גובה בנין מקסימלי	כיס יחיד כדונן	מרווחים	
		כפלס כניסה	מתחת כניסה	שימוש עיקרי	שטח שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ			בקופות	במטרים
מגורים א'	400 מ"ר או לפי הקיים	166%	*	144%	6% בקומה + 10% קופת קרקע	46%	172%	4	8 יחיד	3	3
								12.5			

- * - ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- ** - למרות המצויין בטבלת השימושים לעיל יותר גובה מבנה עד 14.5 מ' באזור מגורים א' ו 15.5 באזור מסחרי ומעליו מגורים וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעולה לגג.
- *** - תותר בניה במרווח אפס בהסכמת השכן או במקרה קיר משותף ומצד אחד בלבד וללא פתחים.

14. חתימות :

עורך התכנית

יזם התכנית