

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית טורעאן
תכנית מס' מק/גמ/10689/320
שינוי נקודתי להוראות תכניות ג/ 10689

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/10689/320 שינוי נקודתי להוראות תכניות ג/ 10689.

1.2 מקום התכנית: כפר טורעאן
 נ.צ. מרכזי : מזרח – 235500 צפון 742825

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16607	-----	1 (מגרש : 173)

1.3 שטח התכנית: 0.732 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מ.מ.י מחוז, הצפון טל: 04-6558211 / פקס: 04-6560521, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105

יזם ומגיש התכנית - דחלה טאהר. ת.ד. 182 טורעאן 16950 טל : 04/6412162, 050/7748200
 עורך התכנית - עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכניות מס' ג/ 10689 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250
 ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250
 מסמך מחייב.
 מסמך מחייב.
 מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
01/2006	הכנה
04/2006	עדכון-1
	עדכון-2
	עדכון-3

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

הסימון בתשריט

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו משונן בצבע שחור
4. קו דק בצבע שחור
5. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
6. צבע כתום
7. צבע חום
8. ספרה ברובע העליון של העיגול
9. ספרה ברובע התחתון של העיגול
10. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול מגרש .
- מס' מגרש .
- אזור מגורים א'.
- דרך קיימת.
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
61.75%	0.452	61.75%	0.452	אזור מגורים
38.25%	0.280	38.25%	0.280	דרכים
100%	0.732	100%	0.732	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : יעוד קומת כניסה בבנין הקיים למסחר להקמת מכלת בשטח כולל של עד 110 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי בהוראות בניה הקבועים בתכנית ג/10689 ומתן אפשרות לשימוש חלקי בבנין למטרת מסחר מבלי לשנות את אופיה של הסביבה הקרובה .
הכל בהתאם לסעיף 62א.א (א) (9) לחוק .

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.1 אזור מגורים א' –

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.
יותר בו השימושים בהתאם להוראות תכנית ג/10689 .
יותר שימוש מסחרי לצורך מכלת שכונתית בקומת כניסה בלבד (במפלס הדרך הצפונית)
בשטח מקסימלי עד 110 מ"ר.

3.1.2 דרכים :

א) שטח הדרכים יישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון ותניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 : כללי:

כל הוראות תכנית ג/10689 המתיחסות לעיצוב אדריכלי, גגות, גדרות ומעקות גובה מבנה ותנאים למתן היתר, וכל ההוראות וההנחיות האחרות במידה ולא שונו בתכנית זו, חלות על תכנית זו.

3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול התכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.3 - תכנית בינוי :

א. הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 25 מ'.

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
2. 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.
3. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד


4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

1. יוזם התכנית : _____

2. מגיש התכנית : _____

3. עורך התכנית : _____

עבד שניבא
אודיסל
ג.מ. 3449

4. בעל הקרקע: _____

5. אחרים : _____

ועדה מקומית
 320/10689/א/א
 הפקדת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 27.3.06 מיום 2/06
 בישיבה מס' 3

320/10689/א/א
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
 5547/ פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 3791 מיום 27.06

ועדה מקומית
 320/10689/א/א
 אישור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 11.9.06 מיום 5/06
 בישיבה מס' 3

320/10689/א/א
 הודעה בדבר אישור תכנית מס'
 5607/ פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 830 מיום 6.12.06 עמ'