

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית טורעאן
תכנית מס' מק/גמ/317/10689
שינוי נקודתי לתכניות ג/8584, ג/10689

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/317/10689 שינוי לתכניות ג/8584, ג/10689

1.2 מקום התכנית: כפר טורעאן
 נ.צ. מרכזי : מזרח – 235425, צפון 742825

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16607	-----	1 (מגרשים : 170,171,195,504)

1.3 שטח התכנית: 2.230 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 - ג'מאל מוסטפא נסאר. ת.ד. 447 טורעאן 16950 טלפקס: 04/6517932
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 לתכניות מס' ג/8584 ו 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 8 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
04/2005	הכנה
04/2006	עדכון - 1
11/2006	עדכון - 2
01/2007	עדכון - 3

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 הפקדת תכנית מס' מק/גמ/317/10689
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 2/06 מיום 27.5.06
 י"ז תשס"ו

217/ מק/גמ/317/10689
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' מק/גמ/317/10689
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5/661
 מיום 2.7.06 עמ' 3991

317/ מק/גמ/317/10689
 הודעה בדבר אישור תכנית מס' מק/גמ/317/10689
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5/661
 מיום 9.7.07 עמ' 2655

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 אישור תכנית מס' מק/גמ/317/10689
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 6/06 מיום 30.10.06
 י"ז תשס"ו

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. קו מרוסק בצבע שחור
7. ספרה בצבע שחור עם קו נטוי מעליה
8. קו מרוסק בצבע אדום
9. צבע כתום
10. צבע ירוק
11. צבע חום
12. צבע צהוב
13. ספרה ברובע העליון של העיגול
14. ספרה ברובע התחתון של העיגול
15. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול מגרש .
- מסי מגרש .
- גבול מגרש לביטול
- מסי מגרש לביטול
- קו בניין.
- אזור מגורים א'.
- שטח ציבורי פתוח.
- דרך קיימת.
- מבנים להריסה.
- מסי דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
74.4%	1.659	74.4%	1.659	אזור מגורים
5.65%	0.126	5.65%	0.126	שטח ציבורי פתוח
19.95%	0.445	19.95%	0.445	דרכים
100%	2.230	100%	2.230	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1 מטרות התכנית:** 1. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 170,171,195,504 , ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע.
2. הקטנת קוי בניין קדמי וצדדי בהתאם למצב קיים במגרש המוצע E / 100

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. אחוד וחלוקה בהסכמה למגרשים 170, 171, 195 ו 504 .
2. הקטנת קוי בניין קדמי וצדדי לבניין הקיים בהתאם למצויין בתשריט.
3. קביעת הוראות בניה בהתאם למצויין בסעיפים 3.3.2 ו 3.3.1 להלן.

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

3.1.1 אזור מגורים א' –

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.
יותר בו השימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר ג/ 8584, ולתכנית ג/ 10689 כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה, סעיף 3.2.2 להלן .

3.1.2 דרכים :

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

3.1.3 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) :

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. יותר בו שימושים שונים לשרות הציבור, כהגדרתו בתכנית המתאר המאושרת ג/ 8584

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה – מצב מוצע

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוף שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קרי בניין			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	לכסוי ויז'וקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)			
הכלכל פרוץ להוראות תכנית ג' 8584															
													לפי תשריט	400	מגורים א' (בנין קיים)
הכלכל פרוץ להוראות תכנית ג' 10689															
													לפי תשריט	400	מגורים א' (בנין מוצע)

תערת:

1. לא ינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה ליכוונות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

- (א) באזור מגורים, במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד.
(ב) במגרש המוצע E/100 תותר הקמת 2 מבנים בהתאם לנספח הבינוי.

3.3.2 - תכנית פיתוח:

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקניימ 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 חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית ושאיית 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 רק לגבי קונטור המבנה המוצע מצד דרום. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.

3.3.4 - חיבור מערכות תשתית:

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

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: מודך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. החלוקה החדשה מוצעת בהתאם להוראות סעיפים 121 ו 122 לחוק התו"ב.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.4 גבולות חלקת הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול.
- 1.5 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט (מצב מוצע).

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

א. הוצאת היתר מכוח תוכנית זו, תהיה מותנאת בהריסת הקירות הקיימים בש.צ.פ. (מגרש 100E). ובבנית קירות בטון בגובה 1.5 מ' בגבולות ה ש.צ.פ. לצורך הבטחתו.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

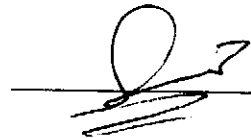
פרק 4 - מימוש התוכנית


4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

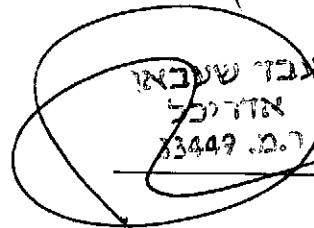
4.2 תקפות התוכנית:

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 : 

4. בעל הקרקע: _____

5. אחרים : _____