

12-85-2001 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/גמ/348/6540

הקטנת רוחב חזית מגרש והצגת בינוי לדיר צאן

מחוז

הצפון

מרחב תכנון מקומי

גליל מזרחי

סוג התכנית

תכנית מפורטת

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 אשור תכנית מס' 348/6540/מק/גמ
 וועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 7/08 מיום 29.10.08
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 348/6540/מק/גמ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5968
 מיום 22.6.09 עמ' 4494

מחוז צפון

תכנית מס' מק/גמ/6540/348

		1. זיהוי וסיווג התכנית
		1.1 שם התכנית
	הקטנת רוחב חזית מגרש והצגת בינוי לדיר צאן	
		1.2 שטח התכנית
	10.943 ד'	
		1.3 מהדורות
	שלב	
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה	
3	תאריך עדכון	
01/02/2009	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	
• ללא איחוד וחלוקה.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	
ועדה מקומית	היתרים או הרשאות	
62 א.א-(5) (9)		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
		1.5 מקום התכנית
		1.5.1 נתונים כלליים
גליל מזרחי	מרחב תכנון מקומי	
742900	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
237750	קואורדינטה דרום צפון – X	
		1.5.2 תאור מקום
		1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
	מ.מ. טורעאן	

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

טורעאן
 אזור מבני משק
 ל"ר
 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16621	מוסדר	חלק מהגוש	46	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6540/ג	• שינוי בהוראות בינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6540/ג ממשיכות לחול	3957	26/12/91

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנייני	מספר	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	20		ל"ר	5/03/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250			1	5/03/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:500, 1:200	ל"ר			5/03/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מחוייבים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם לישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	עורך ערדני	2067729	ל"ר	ל"ר	ת.ד.691 טורעאן 16950	046518100			ל"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם לישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ל"ר	עורך ערדני	2067729	ל"ר	ל"ר	ת.ד.691 טורעאן 16950	046518100			ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקריקע

ז"א"י"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ישיבת מקצועית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			046518100	ת.ד. 691, טורטאן 16950	לי"ר	לי"ר	2067729	עווד עדוי	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

ז"א"י"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ישיבת מקצועית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 כפר טורטאן 16950	לי"ר	33449	055227102	עבד שובאן	אדריכל	אדריכל
shaeban@barak.net.il	046411598	0526484048	046518044	ת.ד. 64 כפר טורטאן 16950	לי"ר	670	20671987	שובאן מוחמד	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

1. הקלה מהוראות תכנית ג/6540 בדבר רוחב חזית מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א.א. (א) (5) (9) לחוק, אשר אינו משנה את הסביבה הקרובה.
2. הצגת בינוי עפ"י הוראות תכנית ג/6540.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצגת בינוי לדיר צאן כולל מבנים, מרווחים והוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה וחזות המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר 10.943 ד'	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
התכנית משנה רוחב חזית בלבד.	-	-	ל"ר	ל"ר	שטח התכנית – דונם
					חקלאי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור חקלאי

4.1.1 שימושים

דיר צאן ושימוש חקלאי עפ"י הוראות תכנית ג/6540

4.1.2 הוראות

א. הוראות איכות סביבה :

1. צבע הגג יהיה בצבע עלי זיתים
2. לצורך איסוף שפכים יתוכנן בור אטום מפלסטיק או מבטון בנפח של 5 מ"ק לפחות, לאיסוף השפכים הסנטריים עד לפינוי למערכת הביוב של הישוב.
3. תותר גדר רשת בלבד.
4. נטיעות וטיפול נופי יהוו תנאי למתן טופס 4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מנרש/מזררי/גודל נרתי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה		אחוזי בניה בלבד (%)	הכסית (%) מניטוח ותא השיטה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי אדמה
			שטחי בנייה לקונסטרוקציה	שטחי בנייה	מרחק לבנייה מקונסטרוקציה	מרחק לבנייה מקונסטרוקציה						קווי בנין	קווי בנין			
תקלאי	200	3000	שטחי בנייה לקונסטרוקציה	שטחי בנייה	מרחק לבנייה מקונסטרוקציה	מרחק לבנייה מקונסטרוקציה						מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין	קווי בנין	

הכל בכפוף להוראות תכנית ג/ 6540 ובהתאם לנספח ביוני

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.1.1 התכנית תכלול חתכים 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.

נספח בינוי:

6.1.2 נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנתה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר לפי שיקול דעתה בהתאם לצרכים פונקציונאליים ו תכנוניים מתבקשים.

6.2 תשתיות

6.2.1 מים

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

6.2.2 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.

6.2.3 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.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של חקו או מציר חקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

היטל השבחה :

6.3

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

6.4 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.

6.5 הנחיות סביבתיות

א. **סילוק זבל :** סילוק האשפה יעשה ע"י המחזיק בקרקע או המשתמש בה בכל תכלית. הסילוק יבטיח הרחקת הפסולת מכל איזור התכנית והאיזורים הסמוכים לה, למקום המאושר לכך ע"י הרשויות המוסמכות לדבר.

ב. **סילוק פגרים :** הפגרים יסולקו באחת משתי השיטות הבאות :
1. הטמנה באתר פסולת מאושר.
2. שריפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד לאכות הסביבה.

בכל מקרה נדרש מתקן אחסון זמני עד פינוי הפגר ליעד הסילוק. המתקן יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאכות הסביבה.

ג. **.. נטיעות :** כחלק מטיפול נופי, ו ע"מ שמבנה הרפת לא יהווה מפגע נופי יחויב בעל הרפת בנטיעת עצים מסביב למגרש להסתרת מבני הרפת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
השלמת הנטיעות מסביב למגרש (נטיעות גדר) יהוו תנאי לקבלת טופס 4.

ד. **גגות המבנים :** גגות המבנים יבנו מאסכורית בצבע עלי זית.
ה. **גדרות :** תותר גדר רשת בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע




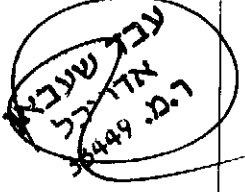
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

חתימות ואישורים

חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 X	לייר	2067729	עווד עדוי	
	 X	לייר	2067729	עווד עדוי	
	 X	לייר	2067729	עווד עדוי	
עבד שעבאן 5547195 33449 ג.מ.7	 X עבד שעבאן אדו עכ 33449 ג.מ.7	לייר	055227102	עבד שעבאן	ג.מ.7

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		מקומית
		מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		מקומית
		מחוזית