

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/גמ/346/6540

שינוי רוחב חזית מגרש בקרקע חקלאית בטורעאן

+

הצגת בינוי לדיר צאן עפ"י ג/6540

מחוז

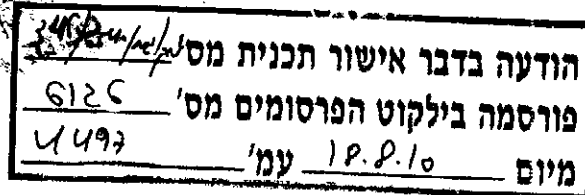
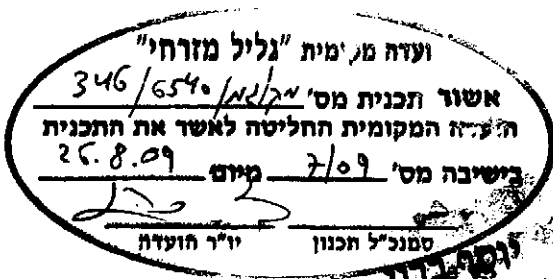
הצפון

מרחב תכנון מקומי

גליל מזרחי

סוג התכנית

תכנית מפורטת



ממונה מחוז הצפון
החלטה

מחוז צפון

תכנית מס' מק/גמ/346/6540

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>שינוי רוחב חזית מגרש בקרקע חקלאית בטורעאן + הצגת בנוי לדיר צאן עפ"י תכנית ג/6540</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1</p>
<p>מלוי בתנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה</p>	
<p>25/03/10</p>	<p>תאריך עדכון</p>	
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (5) (9) לחוק.</p>	<p>לפי סעיף</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
	<p>מקום התכנית</p>	<p>1.5</p>
<p>גליל מזרחי</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>237950</p>	<p>קואורדינטה מערב מזרח – Y</p>	
<p>742500</p>	<p>קואורדינטה דרום צפון – X</p>	
	<p>תאור מקום</p>	<p>1.5.2</p>
	<p>מ.מ. טורעאן</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	

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	87	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	שינוי בהוראות הבינוי	3957	26/12/91

1.7 מסמכי התכנית

שם המסמך	תחילה	קני"ם	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודל מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	20	ל"ר	5/05/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1000	ל"ר	1	5/05/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:500	ל"ר		5/05/2007	עבד שעבאן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של ענפים תמננה החלטות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	סבאח מרואן	23455017	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 574 טורעאן 16950	046518891	0545658789	-	ל"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ל"ר	סבאח מרואן	23455017	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 574 טורעאן 16950	046518891	0545658789	-	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקריקע

דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקצועית	מספר רשיון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			046518891	ת.ד. 574 טורלעאן 16950	ל"ר	ל"ר	2067261	סבאח אבראים	ל"ר	

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

דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקצועית	מספר רשיון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 כפר טורלעאן 16950	ל"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	אדריכל
Adel-d@zahav.net.il	04-6412926	054-5421443	04-6412926	ת.ד. 321 טורלעאן 16950	ל"ר	881	27635325	דחלה עאדל סובאי	מורכס ומודד מוסמד	מודד

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.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

• הקטנת רוחב חזית מגרש מינימלי מ 34 מ' ל 20 מ' בהתאם ל רוחב חלקה קיים למתן אפשרות להקמת דיר צאן בחלקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			יעוד
			תאי שטח
---			חקלאי
---			100

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.

יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור חקלאי

4.1.1 שימושים

4.1.2 דיר צאן ושימוש חקלאי עפ"י הוראות תכנית ג/6540 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 לפי יי למערכת הביוב של הישוב.
3. תותר גדר רשת בלבד.
4. נטיעות וטיפול נופי יהו: תנאי למתן טופס 4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יער	מ'ט תא שטח	גודל מגו'ש/ מוע'ר/ל' מרב'י (מ'ט'ל)		עיקרי	שטח	שדות	עיקרי	שטחי בניה (מ'ט'ל)		אחוזי בניה כוללי (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח'י'ד	צפיפות (יח'י'ד) לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קונות		קדמי	קדמי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
		שטח בניה לכניסה	שטח לכניסה					מרחק לכניסה	מרחק לכניסה												
הקלאי	100																				

הכל בכפוף להוראות תכנית ג/ 6540 ובהתאם לנספח בנין

6.1 תכנית פיתוח

6.1.1 כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו כפלסי 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 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 מנחה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר לפי שיקול דעתה בהתאם לצרכים פונקציונאליים ותכנוניים 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 הינין 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 הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 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.

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. סילוק הזבל יבוצע בשיטה יבשה בלבד.

ב. סילוק פגרים : הפגרים יסולקו באחת משני 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 מעל חגורת בטון בגובה עד 40 ס"מ.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע




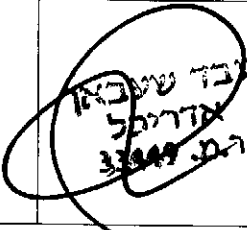
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לייר	23455017	מרואן סבאח	מגיש התכנית
		לייר	23455017	מרואן סבאח	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לייר	2067261	סבאח אברהים	בעלי עניין בקרקע
2/04/21		לייר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית

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

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