

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – הגליל המזרחי**  
**תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית טורעאן**  
**תכנית מס' מק/גמ/ 277/8584**  
**שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584**

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/ 277/8584 שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584

**1.2 מקום התכנית:** טורעאן נ.צ. מרכזי : מזרח - 235300 צפון - 742775

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16607	-----	1

**1.3 שטח התכנית:** 6.100 דונם (בחישוב גרפי)

**1.4 בעלי עניין**

- בעל הקרקע - מחמד דאהר דחלה ואחרים – טורעאן 16950 ת.ד. 170 טל: 04/6516938
- יזם ומגיש התכנית - מחמד דאהר דחלה ואחרים – טורעאן 16950 ת.ד. 170 טל: 04/6516938
- 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 נקודתי להוראות תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584 . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת תחלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:500
  - ג. גנסיפח בינוי בקנ"מ 1:250
- מסמך מחייב.  
 מסמך מחייב.  
 מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	חכנה
02/2003	עדכון-1
08/2003	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 משונן בצבע שחור
3. קו דק בצבע שחור
4. ספרה בתוך עיגול בצבע שחור
5. צבע כתום
6. צבע חום
7. צבע צהוב
11. ספרה ברובע העליון של העיגול
12. ספרה ברובע התחתון של העיגול
13. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

**פרוש הסימון**

- גבול התכנית.
- גבול גוש.
- גבול מגרש (לפי ת.ב.ע. ג/ 965)
- מס' מגרש.
- אזור מגורים א'.
- דרך קיימת.
- מבנים להריסה
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מהדרך.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	
3.130	51.31%	3.130	51.31%	אזור מגורים
2.970	48.69%	2.970	48.69%	דרכים
6.100	100%	6.100	100%	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

**2.1 מטרות התכנית :** מתן ליגיטימציה לבנינים הקיימים בתחום התכנית ע"י :  
הקטנת קו בנין קדמי מ 4 עד ל 0 בקומת קרקע והגדלת אחוז  
בניה בקומה במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. הקטנת קו בנין קדמי מ 4 עד ל 0 או בהתאם לתכנית בינוי .
2. הגדלת אחוז בניה בקומה במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.
3. קביעת צורת בינוי מחייב בקו בנין אפס.
4. הסדרת מקומות חניה לפי תקן חניה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יחיד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר).	יעוד הקרקע
24	4507	מגורים

## 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'.

תותר בו בניית :

- 1 - בתי מגורים
- 2 - מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. חניות מקורות ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות מזון וקיוסקים.
7. מספרות ומכוני יופי

#### בנוסף לאמור לעיל תחול האזור הוראות בניה כלהלן:

1. תותר בניה בקו בנין אפס בקומת קרקע בהתאם לנספח בינוי אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. הבניה בק. קרקע בקו אפס בחזית הדרך תשמש אך ורק לשימוש מסחרי ו/או חניה מקורה. ( הבניה בקו אפס תשמש מעין חזית מסחרית ).
3. יותר השימוש בגג ק. קרקע כמרפסת פתוחה עם אפשרות לקירוי מחומרים קלים בלבד כגון פרגולות ו גגות רעפים . המרפסות יהיו פתוחות בצדדים ולא תותר בניית קירות מכל סוג למעט מעקות בטיחות בגובה עד 1.1 מ'.
4. שטח המרפסת עם קירוי רעפים יכלל בסה"כ אחוזי בניה מותרים . בקומה א' ויתר הקומות המיועדות למגורים יחולו הוראות תכנית ג/ 8584 שבתוקף.

### 3.2 טבלת זכויות ותגבלות בנייה

#### טבלת זכויות ותגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדחורים תש"ב 1992)

מס' יח"ד / מס' סת"כ לדגום	צפיפות / יח"ד למגורש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קרי בניה		גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סת"כ	לכסוי המקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מרחח למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי			צדדי
8 יח"ד	4 יח"ד למגורש עד 600 מ"ר	12.5	4	172%	55%	28%	144%	---	166%	לפי תכנית בנייה	3 א' כפי שקיים	3 א' כפי שקיים	400 מ"ר	מגורים א'

הערות:

1. לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תומר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הבנייה אל מחתח למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.
3. תומר בניה בקו צדדי אס' ללא מחזים ובהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.
4. יומר גובה מכנה עד 14.5 מ' כשטח חלקי של גג המכנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

## 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. אישור 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') 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. 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. מבנים להריסה:

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

### 5. 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**:

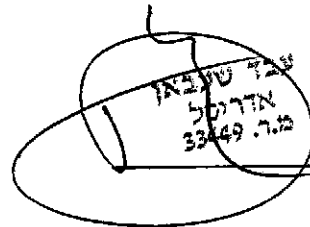
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 – חתימות :**

\_\_\_\_\_ : מגיש התכנית

\_\_\_\_\_ : יחם התכנית

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע



\_\_\_\_\_ : עורך התכנית

\_\_\_\_\_ : אחרים



ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 277/8/84/מ/מ' הפקדת תכנית מס'  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 30.6.03 מיום 10/7/03  
 בישיבה מס' 5/9  
 יו"ר הועדה

277/8/84/מ/מ' הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'  
 5256 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 1336 מיום 17.12.03 עמ'

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 277/8/84/מ/מ' אישור תכנית מס'  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 15.3.04 מיום 2/04  
 סגן יו"ר תכנון

277/8/84/מ/מ' הודעה בדבר אישור תכנית מס'  
 5297 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 2883 מיום 13.5.04 עמ'