

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית טורעאן
תכנית מס' מק/גמ/10544/265
איחוד וחלוקה ללא הסכמה
שינוי לתכניות ג/ 10554 ו ג/ 8584

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/10544/265 איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי לתכניות ג/ 10554 ו ג/ 8584

26
 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 10544/265
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5254
 מיום 27.9.04 עמ' 3.5.07

1.2 מקום התכנית: כפר טורעאן

נ.צ. מרכזי : מזרח – 236400, צפון 2400

| מס' גוש | חלקות בשלמות | חלקי חלקות |
|---------|--------------|---------------------|
| 16623 | 61,62,63 | 4,57,58,59,60,64,89 |

1.3 שטח התכנית: 3.557 דונם (בחישוב גרפי)

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 הפקדת תכנית מס' 10544/265
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 103/01 מיום 20.1.04

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - בעלות פרטית ומ.מ.

יזום ומגיש התכנית - מ.מ. טורעאן ת.ד. 49 טורעאן 16950
 טל: 04/6414000 פקס: 04/6414016
 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 לתכנית מס' ג/ 10554 ולתכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584. 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 9 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:000
- ג. דו"ח שמאי מקרקעין וטבלאות הקצאה ואיזון

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך | הכנה |
|---------|---------|
| 11/2002 | הכנה |
| 03/2003 | עדכון-1 |
| 08/2003 | עדכון-2 |
| 10/2003 | עדכון-3 |

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 אישור תכנית מס' 10544/265
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1509 מיום 13.9.04

26
 הודעה בדבר אישור תכנית מס' 10544/265
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5360
 מיום 19.1.04 עמ' 1158

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 ירוק
5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
6. קו מרוסק בצבע ירוק
7. ספרה בצבע ירוק עם קו נטוי מעליה
8. קו דק בצבע שחור
9. ספרה בתוך עיגול בצבע שחור
10. צבע כתום
11. צבע ירוק
12. ספרה ברובע העליון של העיגול
13. ספרה ברובע התחתון של העיגול
14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול חלקה.
- מסי חלקה.
- גבול חלקה רשומה לביטול
- מסי חלקה רשומה לביטול
- גבול מגרש מוצע.
- מסי מגרש מוצע.
- אזור מגורים א'.
- שטח ציבורי פתוח
- מסי דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | היעוד |
|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| % משטח התכנית | שטח (דונם) | % משטח התכנית | שטח (דונם) | |
| 93.14% | 3.313 | 93.14% | 3.313 | אזור מגורים |
| 5.86% | 0.244 | 5.86% | 0.244 | שטח ציבורי פתוח |
| 100% | 3.557 | 100% | 3.557 | סה"כ |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : 1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה של החלקות וחלקי חלקות (שבתחום התכנית) 4,57,58,59,60,61,62,63,64,89 בגוש 16623 בהתאם לסעיפים 121,122 (פרק ג' סימן ז') לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה של החלקות וחלקי חלקות (שבתחום התכנית) 4,57,58,59,60,61,62,63,64,89 בגוש 16623 בהתאם לסעיפים 121,122 (פרק ג' סימן ז') לחוק התו"ב.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי מ 500 מ"ר ל 400 מ"ר.

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 בנית :

- 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 להחניית רכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות מזון וקיוסקים.
7. מספרות ומכוני יופי.

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 3 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) : השטח המסומן בתשריט בצבע

ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. יותר בו שימושים שונים לשרות הציבור כגון : ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות.

-מתקני משחקים ומגרשי משחקים.

-מתקנים לשרות הציבור , מרחבים מוגנים , תחנות טרנספורמציה, מבני

חלוקת דואר, בתי שימוש ציבוריים, מבני שרות וכו'.

-סככות צל וריהוט גן.

-שבילים להולכי רגל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992)

| מס' יחיד סל"כ לדונם | צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי | גובה בניה מקסימלי | מס' קומות | מס' כמטרים | אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קרי בנין | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) | |
|---------------------|---------------------------------|--|-----------|------------|--------------------------------|---------------------|--|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| | | | | | סה"כ | לסטי והקרקע (תכנית) | שטחי שרות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הבנייה | מעל מפלס הבנייה | קדמי | אחורי | | | צדדי |
| 6 יחיד | 3 | + 14 מ' 2.5 עלית גג או 16.5 עם גג רעפים | 3 על ק. | עמודים | 168% | 42% | 42% בק.ק. 18%+ בשאר הקומות | 108% | --- | 168% | 3 או לפי התשריט | 3 או אפס בהסכמת השכן | 3 או אפס בהסכמת השכן | 400 מ"ר | מגורים אי |

הערות:

- לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- חומר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.
- חומר בניה בקו צדדי אפס ללא פתחים ובהסכמת השכן בלבד.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

- א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
- ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

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 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.

3.3.3 - תכנית בינוי :

- א) כל בקשה להיתר בניה במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבנוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים
- חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה

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 /או 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. 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 בתכנית 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

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו ומיועדים להפקעה ירשמו ע"ש מ.מ. טורעאן לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ ללא תמורה.
- ב. המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומים בהתאם לטבלת האיזון.
- ג. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, נגרר אחרי בעליה הקודם ויוטל על החלקה החדשה שהוקצתה לו, הכל כפוף להוראות סעיף 126 פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

3. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התו"ב תשכ"ה 1965

תשלומי האיזון ישלמו בהתאם לחוק כמפורט בטבלאות האיזון, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. 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

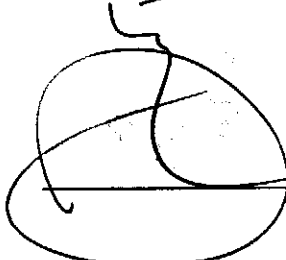
4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות :

1. יוזם התכנית: _____
מועצה מקומית טורעאן
مجلس محلي طرعان

2. מגיש התכנית: _____
מועצה מקומית טורעאן
مجلس محلي طرعان

3. עורך התכנית: _____


4. בעל הקרקע: _____

5. אחרים: _____