

### מתוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית טוראן

שם ישוב : כפר טוראן

פרק 1 - זיהוי וכינוג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר 12056 המהווה שינוי לתוכנית מתאר טוראן מ/ 8584 מאושרת

הודעה על אישור יזימה מס' 12056  
 מועצה מקומית טוראן  
 מס' 23  
 מיום 23

1.2 מקום התוכנית: כפר טוראן  
נפת - נצרת

צפון - 742125	מזרח - 235625	שטח מרובע
השטח המבוקש	השטח	מספר גוש
	36, 35	23338

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965  
 אישור תוכנית מס' 12056  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
 מיום 23  
 סימני"ל לתכנון

1.3 שטח התוכנית: 4.508 דונם, חישוב גרפי  
תוספת יח"ד: 4

1.4 בעלי עניין:  
יזום התכנית: מועצה מקומית טורען  
ת.ד. 49 מיקוד 16950

טלפון: 04-6414000 פקס: 04-6414016

בעל הקרקע: עורסאן מהמוד גבו / אחרים

עורך התוכנית: משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל סגן  
 רח' אלונים 16 ת.נ. 2036 נצרת עלית  
 04-657741 פקס: 04-6465173  
 אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים נצרת

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 8584 מאושרת (תכנית מתאר טוראן)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת התכה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון הכולל 7 עמודים.
  - ב. תשריט בקניימ 1:1,250, כולל תשריט מדידה בקניימ 1:625.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
08/01/01	הכנה
28/03/01	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו בצבע תכלת מקוטע	גבול תכנית מתאר מאושרת ג/ 858
כתוב	אזור מגורים א'
פסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
חום	דרך רשומה או מאושרת
ירוק מטויט באדום	דרך להלכי רגל
קווים בצבע סגור	שטח למעבר קווי חשמל מתח עליון
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנוי מינימלי (קדמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו שחור משונן	גבול גיש
קו ירוק דק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע -		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
31.5	1.377	39.8	2.097	אזור מגורים א'
6.1	0.265	6.1	0.265	דרך רשומה/ מאושרת
1.3	0.300	1.3	0.057	דרך להלכי רגל
61.1	2.666	52.8	2.189	שטח חקלאי
100	סה"כ: 4.608	100	סה"כ: 4.608	

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח למגורים א'
2. חלוקת החלקה למגרשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים (תוספת)	720	4

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים למי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

#### אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מיעדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ד. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.

#### דרכים

ישמשו לתנועת כלי רכב.

#### שטח חקלאי

- א. בשטחים שהיו בשימוש חקלאי ערב אישור תכנית זו, והמסווגים בתכנית זו כאזור מגורים, ניתן להמשיך בשימוש חקלאי בתנאים האלה:
  1. ייאסר גידול בעלי חיים כלשהם.
  2. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים, למעט בתי צמיחה וחממות שאין בהם מתקני חימום, קירור ואו אוורור.
  3. תבוצע תכנית לניקוז השטח על פי הנחיות המועצה המקומית ובאישורה.
- ב. התנאים הנ"ל גם על אדמות חקלאיים, הגובלות ישירות אזורי המגורים שבתוכנית זו.

#### שטח למעבר קווי חשמל מתח עליון

בשטח זה הבנייה אסורה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טובלת זכויות והגבלות בניה לפי וקנות התכנון והבניה  
 (חיסוף שטחים ואחוזי בניה בתוכניתו ובהתאם תשי"ב 1992)

מס' הי"ד סה"כ לדונם	אפיפות / מטי' יחיד למטרש התוכנית	גובה בניה		סה"כ	לפסי התקצוב (תכנית)	שטחי שרות N	אחוזי בניה / שטח בניה נקבוע	עליונים עיקריים	מחזורי לפלס והכניסה N	פועל לפלס והכניסה A	קנייני בניה			גודל בנייה מיתמולי (ממ"ר)	יסודות ניימושים עיקריים
		נטי' קומות	נקט' נטי'								קדמי	אחורי	צדדי		
8	9	12.5	4	166 %	46%	60% בקומות 100% בקומות קרקע	191%	191%	166 %	166 %	3	3	3	400	אזור נגוריים א'

... ונתר העברת אחוזי בניה מנועל מפלס הכניסה אל קומותי לפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

באזור מנוריים א' יהיה נותר להקים מבנה עזר ומועד לדכפ פרטי אשר שטחם יכללו בשטח השירות המותר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המימס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתרום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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 קווי השמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים השונים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מי 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 השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל 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 השמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנהיגות עם חברת השמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שייבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסוכן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

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

### 4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו הלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 קווי הבנין הסכומים 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:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עבר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 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 מסומנות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א-לחוק העתיקות תשלי"ח.

9. הנראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כדול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנוונות האזרחית

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מועצה מקומית סורעאן

مجلس محلي طرعان

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

Handwritten signature and stamp area with Arabic text.