

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי**  
**תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. טורעאן**  
**תכנית מס' ג/ 12389**

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/12389.  
 שינוי והרחבה לתכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 8584
- 1.2 מקום התכנית:** כפר טורעאן- שכונה דרומית  
 נ.צ. מרכזי : מזרח 235550 , צפון 242025 .

**1.2.1 גושים וחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16638	-----	35,36,37,55

**1.3 שטח התכנית:** - 2.130 דונם (בחישוב גרפי)

**1.4 בעלי עניין**

בעל הקרקע - אחמד פארס אבו דיבה - כפר טורעאן 16950 ת.ד. 21.  
 טלפקס : 04/6519342

יזם ומגיש התכנית - מ.מ. טורעאן  
 כפר טורעאן - מיקוד 16950 ת.ד. 49  
 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:** תכנית זו מהווה שינוי והרחבה לתכנית 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 - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
11/2000	עדכון-1
1/2001	עדכון-2
8/2001	עדכון-3

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

1.9 באור סימני התשריט

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית.	1. קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת.	2. קו כחול מקוטע
גבול גוש.	3. קו משונן בצבע שחור
גבול חלקה.	4. קו דק בצבע ירוק
מס' חלקה..	5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
אזור חקלאי.	6. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
אזור מגורים א'.	7. צבע כתום
דרך גישה מוצעת.	9. צבע אדום מטויט בירוק
דרך מוצעת.	10. צבע אדום
דרך קיימת.	11. צבע חום
שטח איסור בניה	13. פסים אלכסוניים בשחור
מס' דרך.	14. ספרה ברובע העליון של העיגול
רוחב דרך.	15. ספרה ברובע התחתון של העיגול
קו בניין מזרעי.	16. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
-----	-----	76.29%	1.625	אזור חקלאי
62.54%	1.332	5.63%	0.120	אזור מגורים א'
37.46%	0.798	18.08%	0.385	דרכים
100%	2.130	100%	2.130	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : הרחבה נקודתית של שטח המגורים של טורעאן לצורך הוספת 8 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מ אזור חקלאי ל:
  - א. אזור מגורים א'.
  - ב. דרכים.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכל.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקריי מוצע. (מ"ר)	יעוד הקרקע
8	1332	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 בנית :

- 1 - בתי מגורים
- 2 - מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. חנויות 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.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קו"ב בנין	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שיימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			
8 יחיד	4 יחיד למגרש עד 600 מ"ר	14	4	172%	42%	28%	144%	---	172%	3 א"ר לפי תשריט תנדול מביניהם	3	3 א"ר אפס בהסכמת השכן לא מתחים ומצד אחד בלבד	400 מ"ר	מגורים א'	

הערות:

1. לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### 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 - חניה ומוסכים פרטיים :

- (א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה .
- (ב) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור המגרש .
- (ג) תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר .
- (ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ' .
- (ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות המרתף של הבניין .

##### 3.3.3 - עיצוב ארכיטקטוני :

- (א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
- (ב) הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב אשר תהיה מחייבת לכל מבקש היתר בניה .
- (ג) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת .
- (ד) קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .
- (ה) לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים .
- (ו) לא יותקנו מתלי כביסה ומתקנים אחרים ללא מסתורים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

### 3.3.4 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקנ"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 ניקוח. 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.

### 3.3.5 - 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 הצעדה המקומית.
2. ניקוח:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח 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'.  
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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /או 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 הקבועים 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.



3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5 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. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

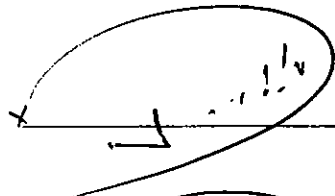
7. כיבוי אש:

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

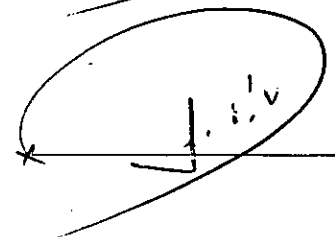
פרק 4 – חתימות:



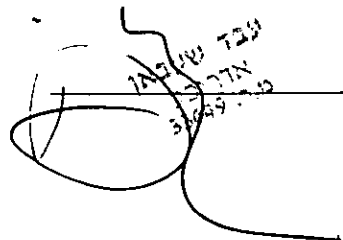
1. בעל הקרקע:



2. יזם התכנית:



3. מגיש התכנית:



עבד ש...  
אדר...  
3/2/99

4. עורך התכנית:

Handwritten text in a box, possibly a name or address, including "J. J. J." and "1/15/51".

Handwritten signature "J" and date "1/15/51".

Stamp with handwritten text: "1/15/51", "512", and "1/15/51".

Stamp with handwritten text: "1/15/51", "512", and "1/15/51".

Stamp with handwritten text: "1/15/51", "512", and "1/15/51".