

13

2-4818

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
גליל מזרחי
" כפר טורעאן "

10554/4

משרד הפנים מחוז הצפון
החלטה מס' 10554/4
תאריך: 8-7-98
שם: [Signature]

תכנית מפורטת מס' ג/ 10554 המהווה
שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 8584 ובהתאם
לתכנית מס' ג/ 11726

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965
אישור תכנית מס. 10554/2
תאריך: 8/4/02
שם: [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 10554/2
כור שמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי
תכנית מפורטת מס' ג/ 10554 המהווה
שינוי לתכנית מס' ג/ 8584 ובהתאם לתכנית
מס' ג/ 11726

הצפון :	מחוז
מ.מ. טורעאן :	תחום שפוט מוניציפלי
כפר טורעאן :	המקום
גוש 16623 :	גוש / חלקה
חלקי חלקות : 1,2,5,13,21 24,25,28,29,31,34,42,43,65,66 67,68,85,86,89	
חלקות 4,57,58,59,62,63,64,60 :	
גוש 16624 :	
חלקות : 21,22,23,24	
26,29,34,35,36,54,56.	
חלקי חלקות : 11,12,13,15	
16,17,18,19,20,25,27,28,33,39, 43,44,48,53.	
114.65 ד' :	שטח התכנית
מ.מ. טורעאן, כפר טורעאן ת.ד. 49 :	יחס התכנית
מיקוד 16950 , טל: 04-6414000.	
מ.מ. טורעאן, פרטיים :	בעל הקרקע
ו.מ.מ.	
חסן מוחמד אדריכל :	עורכי התכנית
ת.ד 384 נצרת 16103	
טל: 04-6015023	
פלאפון: 050-325772 -	
דר" ראסם ח'מאיטי	
מתכנן אודבני- כפר כנא	
16930 ת.ד 1460	
טל: 04-6519465 -	
פקס: 04-6519540 -	

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
שינוי לתוכנית מס' ג/ 8584 ובהתאם
לתכנית מס' ג/ 11726 שבהליכי הפקדה

1- שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10554
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול עבה.

2 - מקום התכנית: כפר טורעאן

גוש 16623 :

חלקי חלקות :

1,2,5,13,21,24,25,28,29,31,34,42,43,65,66,67,68,85,86,89.

חלקות 60,61,62,63,64,59,58,57,4

גוש 16624 :

חלקות :

21,22,23,24,26,29,34,35,36,54,56 .

חלקי חלקות : 11,12,13,15,16,17,18,19,20,25,27,28,33,39,43,44,48,53.

3- מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-

א- 9 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 27 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית

4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר

כפר טורעאן מס' ג / 8584.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות
תכניות תקפות , יגברו הוראותיה של תכנית זו

5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 114.65 דונם .

6- מטרת התכנית :- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א"

שטח למבני ציבור , ש.צ.פ , ש.פ.פ , דרכים, זרך משולבת

ודרך להולכי רגל .

שינוי ממגורים "א" לדרך

7- יוזם התכנית: מ. מ. טורעאן , כפר טורעאן ת.ד 49 מיקוד 16950

טל : 04-6414000

8- בעל הקרקע: מ. מ. טורעאן פרטיים ו מ.מ.י .

9- עורכי התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .

טל: 04-6015023 פלאפון : 050-325772

דר" ראסם חמאיסי - מתכנן אורבני - כפר כנא 16930

ת.ד 1460 טל:- 04-6519465 פקס:- 04-6519540

10- ציונים בתשריט:

- א- גבול תכנית קיים :- קו כחול רציף .
- ב- גבול תכנית: קו כחול בלתי מקוטע .
- ג- אזור חקלאי : פסים משתלבים ירוק לבן באלכסון .
- ד- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ה- שטח למבני ציבור : חום מותחם בחום כהה .
- ו- ש.צ.פ : צבע ירוק .
- ז- ש.פ.פ : ירוק מותחם בירוק כהה .
- ח- דרך מוצעת : צבע אדום .
- ט- דרך משולבת : ירוק ואדום לסירוגין .
- י- דרך מאושרת :- צבע חום .
- כ- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ל- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- מ- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- נ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- ס- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ע- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע כחול .
- פ- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- צ- מס' גוש רשום:- מספר בצבע שחור .

11- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
		98.3%	112.67	אזור חקלאי
69.2%	79.38	1.4%	1.65	מגורים "א"
0.3%	0.32	0.3%	0.32	דרך מאושרת
3.1%	3.6			שטח למבני ציבור
3.5%	4.02			ש.צ.פ.
3.1%	3.6			ש.פ.פ.
18.7%	21.44			דרך מוצעת
1.3%	1.44			דרך משולבת
0.8%	0.85			דרך להולכי רגל
100.0%	114.65	100.0%	114.65	סה"כ

12- תכליות : באזור מגורים " א " מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
- ב- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ג- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ד- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ה- חנויות מזון וקיוסקים .
- ו- מספרות ומכוני יופי .

בשטח למבני ציבור מותר להקים :

- א- מקומות לפולחן דתי, כמו מסגדים או כניסיות
- ב- מוסדות חינוך ותרבות .
- ג- מגרשי משחקים .
- ד- מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות .
- ה- גני ילדים .
- ו- תחנות עזרה ראשונה .
- ז- משרדים ומוסדות ציבור .

בשטח ציבורי פתוח מותר להקים :-

- א- כיכרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .
- ד- משטחים לחניה ציבורית .
- ה- טרנספורמטורים לרשת החשמל ותשתית תת קרקעית .
(ביוב, מים, טלפון) .

דרך משולבת:- תותר בדרך המשולבת תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש , רוחבה של דרך זו לא יקטן מ 6 מ' .

דרכים :- ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

דרך להולכי רגל :- ישמש להולכי רגל ולרכב חירום . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

שטח פרטי פתוח :- לא תותר בשטח הפרטי הפתוח בניה כלשהיא .

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר *	שם תאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה **	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
168%	42%	42% בק.ק. בשאר הקומות	108%		168%	3.0 מ' או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או 7 פ'י תשריט	500	מגורים "א"
200%	50%	40%	160%		200%	3 מ'	4 מ' או 7 פ'י תשריט הגדול מבניהם	500 מ"ר או 7 פ'י תשריט	שטח למבני ציבור

						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי ***	
						מס' יחיד לדונם	מס' יחיד במגרש	מטר	קומות
						6	3	14 מ' + 2.5	3 קומות או 3 קומות על על עמודים
								16.5 מ' עם גג רעפים	
								כמו מגורים "א"	

- * תינתן האפשרות להקים שני בנינים נפרדים על מגרש אחד בתנאי
1. שגודל המגרש לא יקטן מ 800 מ².
 2. יהיה מרווח בין הבתים מינימום 6 מ'.
 3. במקרה שגודל המגרש הוא פחות מ 500 מ"ר לפי בעלות בטאבו ינתן היתר בניה על המגרש לפי הקיים אך לא פחות מ 350 מ"ר.

** הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.

*** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם

14- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התו"ב ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 א' לחוק התו"ב .

15- השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

16- שטחי עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

17- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית : החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

18- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 החשמל .
3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

19- חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

20- אשפה: סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

21- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

22- ניקות: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

23- חלוקה :- חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים .
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזוריים המוצעים בתכנית . תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית . בהתאם לחוק התו"ב .

24- מקלוט:- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א .

25- תנאים למתן היתר בניה :-

א- בחלקות אשר מוצעת בהם איחוד וחלוקה לא ינתן היתר בניה אלא לאחר חתימת כל השותפים על תכנית איחוד וחלוקה ואישור הועדה המקומית על תכנית זו .

ב- לא ינתן היתר בניה לפני ביצוע התשתיות העיקריות בשטח כמו מערכת דרכים וביוב וכו'... והועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום תכנית זו בשלבי הביצוע של התשתיות באותו תחום .

26- תאריך: 22.02.01

27- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יו"ם התכנית

~~מוחמד חסן~~

~~אדריכל~~

~~מ.ד. 38379~~

מאסף זילי - מאגן גולדברג יעקובי
1.9.01

מחלקת הנדסה
מנהל מקומי