

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. טורעאן
תכנית מס' ג/ 13118 בית עלמין נוצרי בטורעאן

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 13118 - **בית עלמין נוצרי בטורעאן**

1.2 מקום התכנית: כפר טורעאן - נ.צ. מרכזי : מזרח-187250, צפון 242600

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16622	----	29
16643	14,15,31	13

1.3 שטח התכנית: - 47.887 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מ.מ.י מחוז, הצפון טל: 6558211 / 04 פקס: 6560521 / 04, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, ו בעלים פרטיים.

יזם 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 / 06

1.5 יחס לתכניות אחרות: 1. תכנית זו כפופה ל ת.מ.א 19, על כל הוראותיה ומהווה שינוי והרחבה לתכנית המתאר המקומות 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 1:1000
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200, 1:500
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
12/2001	הכנה
4/2003	עדכון-1
1/2004	עדכון-2
3/2005	עדכון-3

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

1.9 באור סימני התשריט

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול חלקה.
- מס' חלקה.
- גבול מגרש
- מס' מגרש
- אזור חקלאי.
- בית קברות .
- דרך מוצעת.
- דרך קיימת.
- חניה ציבורית מוצעת
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

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 דק בצבע שחור
- 7. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
- 8. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
- 9. פסים אלכסוניים ירוקים בשתי וערב על רקע צהוב
- 10. צבע אדום
- 11. צבע חום
- 12. צבע אדום על רקע קווים אלכסוניים בשתי וערב
- 13. ספרה ברובע העליון של העיגול
- 14. ספרה ברובע התחתון של העיגול
- 15. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.1

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
86.13%	41.247	99.16%	47.487	אזור חקלאי
9.1%	4.315	----	----	אזור בית קברות
4.86%	2.325	0.84%	0.400	דרכים
100%	47.887	100%	47.887	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1 מטרות התכנית :**
1. הקמת בית קברות נוצרי והתוויית דרך לאיזור.
 2. חלוקת יתרת החלקה 31 בגוש 16643 בין השותפים בהסכמת הבעלים.
 3. איחוד החלקות 14,15 באותו גוש לאחר הפרשה לדרך בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מ אזור חקלאי ל:
 - א. אזור בית קברות.
 - ב. דרכים וחניה ציבורית.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה.

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 בית קברות – מיועד לשמש לצרכי קבורה, דהיינו : לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות הקמת מצבות ומבני שרות בשטח עד 150 מ"ר, פרגולות וסככות צל, דרכי גישה נטיעת עצים וגינון , עב' גידור ופיתוח.

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 קרקע חקלאית : קרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התו"ב.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

מס' יחיד סח'כ לדום	אפיון / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		סח'כ	לסיון הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שטחים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות											
לפי תכנית בניי	לפי תכנית בניי	5 מ'	1	150 מ"ר בניה קשיחה	150 מ"ר בניה קשיחה	---	150 מ"ר בניה קשיחה	---	150 מ"ר בניה קשיחה	5	5	5	2000	בית גלמין

הערות:

1. לא ינתן חירף בניה אלא בהתאמה ליכוליות תבנית המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר בניה פרטלית וסככות על מסלולים קלים עפ"י תכנית בניי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. שטח הפרטלית וסככות חצל לא יחשב במנין אחוזי תבנית המותרים.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

תותר הקמת מבנה אחד לצרכי תפילה, אחסנה ושירוי קהל.
יותר הוקמת פרגולות וססכות צל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3.2 - תכנית בינוי :

- א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מנחה.
בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים
תכנוניים או פונקציונליים .
ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
תכנית הבינוי תוגש בהתאם להוראות סעיף 3.2 ה' ל ת.מ.א 19

3.3.3 תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית
פיתוח בקני"מ 1:200 הטעונה אישור הועדה המקומית .
בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי
גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני
אשפה, 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.

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 באישור רשות הניקוז האזורית.
תשמר רצועה ברוחב 2 מ' לאורך הגבולות הצפוני, המערבי וחלק מהגבול הדרומי בהתאם לתכנית
הבינוי, וזאת לצורך ביצוע תעלת ניקוז ל הטית כיוון זרימת מי הנחל העובר דרך אזור בית העלמין.
תעלת הניקוז תבוצע בהתאם לתכנון מפורט אשר יוגש לאישור רשות הניקוז המוסמכת.
כמו כן תשמר רצועת שרות ברוחב 3 מ' לאורך תעלת הניקוז לצורך טיפול בתעלה, הכל בהתאם
למצויין בנספח בינוי.
תנאי להוצאת היתר בניה לבית העלמין יהיה ביצוע תעלת הניקוז בהתאם לאישור רשות הניקוז
ולשביעות רצונה.

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 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"י) 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

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. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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.

2. 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה 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. 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.

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

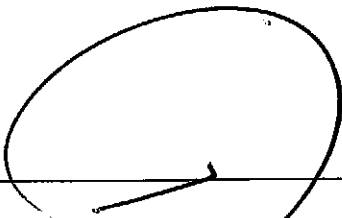
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

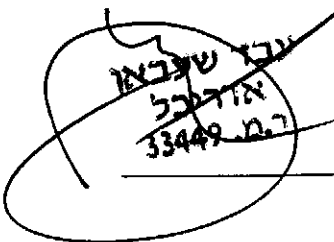
4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

1. בעל הקרקע : _____

2. מגיש התכנית : _____


3. עורך התכנית : _____

ע"ד ש. צביא
אודותכל
ה.מ. 33449

4. חתימות אחרות : _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור ת"יית מס. 13114/2
הודעה המחייבת לתכנון ובניה החליטה
ביום 14/2/05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הנהגה המחוזית

הודעה על אישור הבנית מס. 13118/1
מחשמה גילקוס הפרסומים מס. 5414
7-7-05 מיום