

26.06.05

### מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. טורעאן

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 14188 " שינוי יעוד טורעאן" מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 8584 (מאושרת), שינוי לתוכנית מס' ג/ 10554 (מאושרת) ולתכנית ג/ 10676 (מאושרת).

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 1.2 מקום התוכנית:

המקום : כפר טורעאן

צפון : 236/450		מזרח : 742/450	
ח"ת	חלקה	מספר נוש**	נ.צ. מרכזי
42, 49, 13	50	16623	

#### 1.3 שטח התוכנית : 3200 מ"ר

#### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696  
כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

**זם התוכנית:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696  
כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

**מגיש התוכנית:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696  
כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

**עורך התוכנית:** אדריכל ברום פיין  
מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.  
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 14188**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.6.05 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14188  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5438  
 מיום 13.9.05

**1.5 יחס לתכנית אחרות:**

- תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 8584.
- תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 10554.
- תוכנית מפורטת מקומית - תואמת לתכנית מסי ג/ 10676.

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

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

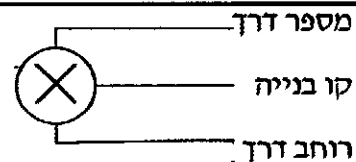
**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
24.07.02	הכנת התוכנית
10.06.03	עדכון 1
14.07.03	עדכון 2
28.08.04	עדכון 3
23.01.05	עדכון 4
26.06.05	עדכון 5

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו מלא ירוק	גבול חלקה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
קו מלא שחור	גבול מגרש
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן	אזור חקלאי
שטח צבוע כתום	אזור מגורים
שטח צבוע ירוק	שטח פרטי פתוח
קו שחור מקווקו	שטח איסור בנייה
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
קו אדום מקווקו	קו בניין
קו מלא ירוק עם משולשים עליונים ותחתונים	גבול גוש
גוש מספר בק 5 ספרות	מסי גוש
מספר מותחם בעגול ירוק רציף	מספר חלקה
מספר מותחם בעגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
מספר מותחם בעגול שחור	מסי מגרש



**1.10 טבלת שטחים:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
31.87%	1020 מ"ר	100%	3200 מ"ר	אזור חקלאי
38.75%	1240 מ"ר	---	---	אזור מגורים
15.63%	500 מ"ר	---	---	ש.פ.פ
13.75 %	440 מ"ר	---	---	דרכים
100%	3200 מ"ר	100%	3200 מ"ר	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לשטח מגורים א' שפ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי והחלפת שימושים מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ושפ"פ.
- קביעת תכליות מותרות לכל יעוד הקרקע.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות בניה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי טבלת זכויות מוצעות)	יעוד הקרקע
6	מגורים - 1,200 מ"ר	מגורים א'
---	מסחר - 600 מ"ר	
---	מגורים - 50 מ"ר	שירות
---	מסחר - 100 מ"ר	

## 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 לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שימושים מותרים בתכנית המוצעת:

### 3.1.1 אזור מגורים א': שטח הצבוע בתשריט כתום יישמש לאזור מגורים א' ובו מותר להקים

- בני מגורים
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי.

### 3.1.2 זרכים: יישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת.

### 3.1.3 שטח איסור בנייה ( בשל קו מתח עליון): שטח המסומן בתשריט בקו שחור מקווקו בשטח זה תאסר בנייה, לפי דרישות חברת החשמל, השטח המוגדר כשטח לאיסור בניה יכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה.

### 3.1.3 שפ"פ: שטח זה יישמש לחניה לכלי רכב והעברת קו מתח גבוה.

זכויות והגבלות בניה:  
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב קיים - לפי תכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 1388.  
השטח מוגדר כאזור תקלאי ללא זכויות בניה.

צפיפות נטו	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסי'					קוי בניה			שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מ"ר	דרכים
		סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הבנייה **	מעל למפלס הבנייה	קדמי	אחורי				
מס' יחיד במגרש	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלי	שטח שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הבנייה **	מעל למפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	מ"ר	מ"ר	מגורים
6 יח' מסחר +	1 קומות מסחר	1,950 מ"ר	60% 720 מ"ר	50 מ"ר	1,200 מ"ר		1,950 מ"ר	9.0 מ' 9.0 מ'	3.0 מ' 3.0 מ'	3.0 מ' 3.0 מ'	1200 מ"ר	1200 מ"ר	מבנה מגורים
	14 מ' + 2.5 עליות גג או 16.5 מ' עם גג רעפים			100 מ"ר מסחרי	600 מ"ר מסחרי								
				150 מ"ר סח"כ	1,800 מ"ר סח"כ								

----- אסורה בניה -----

\* תינתן האפשרות להקים שני בנינים נפרדים על מגרש אחד - מרווח בין מבנים יהיה מינימום 6 מ'.  
\*\* חועדה רשאית להותיר בניה מתחת למפלס הבנייה כן שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הבנייה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.  
\*\*\* גובה הבניין ימדד לפי מפלס כניסה למבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - 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, 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. 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 ואו 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 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 ויטומן בהיתר הבניה.

#### **ב. - הוראות כלליות**

##### **1. הפקעות:**

- א. 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.
- ב. 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.

##### **2. עתיקות:**

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

### 3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 4. הוראות הג"א:

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

### 5. חלוקה:

החלקות הרשומות שאושרו בתכניות הקודמות בשטח התכניות תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט.

### 6. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו,
- 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.
  - לא ינתן היתר בניה לפני ביצוע התשתיות העיקריות בשטח כמו מערכת דרכים, ביוב וכ"ו. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום תכנית זו בשלבי הביצוע של התשתיות באותו תחום.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

**בעל הקרקע:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696

כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

אבו רחאל חאלד עלי x

**יזם התוכנית:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696

כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

אבו רחאל חאלד עלי x

**מגיש התוכנית:** אבו רחאל חאלד עלי ת.ז. 059995696

כפר טורעאן ת.ד. 56  
טל: 04-6518687

אבו רחאל חאלד עלי x

**עורך התכנית:** אדריכל ברם פיין

מס' רשיון 37004  
רח' הירדן 100 טבריה.

טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

פיין  
ברם  
אדריכל  
מס' .

