

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' : ג/ 8584

הנקראת : תכנית מתאר טורעאן - מס' ג/ 8584

שנוי לתכנית מתאר טורעאן מס' ג/ 1388.

תיקון לתכנית מס' ג/ 6818.

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליל המזרחי.

בעלי הקרקע : מ. מ. י. ואחרים.

היתכנון : אחסאן פ. קנג' - אדריכל,

בנין אלקנג' - רח' ראשי,

נצרת טל' - 06-554594.

- עבד שעבאן - אדריכל

טורעאן טלפקס : 06-519506

(לאחר ההפקדה)

תחילת תוכנית התכנון והצגתה		תשנ"ה 1965
התכנית התקיימה למשך זמן		שנים
התכנית התקיימה למשך זמן		שנים
המחלפה לטקס חתימת התכנית		ביום
מנהל המחלקה	ראש המועצה	

**תכנית מתאר טורעאן , מס' ג / 8584
שנוי לתכנית מתאר טורעאן, - מס' ג/1388.**

1. כללי :

1.1 שם וחלות:

תכנית זו נקראת : " תכנית מס' ג / 8584 , שנוי לתכנית מתאר טורעאן מס' ג/1388" (להלן: תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.2 תשריט תכנית זו :

התשריט, הערוך בקנה מדה 1:1250 והמצורף לתכנית זו (להלן: התשריט), מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.3 יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו משנה בשטחה את תכנית מתאר מס' ג/1388.
ב. תכנית זו מבטלת את הפקדת תכנית מס' ג/6818.
ג. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות המאושרות שלהלן:

מס' התכנית	שם התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך
2898		2966	18/11/82
2698		2826	17/6/82
2941		2598	24/1/80
2897		2645	17/7/80
1162		2949	4/8/83
3306		2621	17/4/80
5273		3891	20/6/91
1388			

ד. תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות המופקדות שלהלן:

מס' תכנית	שם התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך
2839		2436	18/5/78
2839			

ה. במקרה של סתירה בין אחת התכניות הרשומות לעיל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

1.4 מטרת תכנית זו:

הרחבת תכנית מתאר טורעאן מס' ג/1388 על - ידי :

- א. שנוי יעוד שטחים חקלאיים לשטחים מיועדים למגורים, שטחים לבניני צבור, שטחים לאזור תעשייה ומלאכה, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים ודרכים להולכי רגל.
ב. תיקון מערכת הדרכים בתכנית מתאר טורעאן ותכנון דרכים חדשות.

1.5 אתור ותאור המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בתחום שפוט המועצה המקומית טורעאן ובקרבתה וכוללת את השטחים הבאים:

גושים בשלמות: 16632, 16634, 16337, 16642, והגוש הבנוי.

<u>חלקי גושים:</u>	
<u>מס' גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>
16604	21
16606	6, 7, 8
16607	9
16610	2, 3, 4, 5, 7
16623	1, 2, 51
16624	1-14, 30-32, 49-52, 37-47, 55
16625	1, 2, 3, 15, 16, 37, 38, 41, 43, 44
16626	1, 6-1, 8-16, 19-43, 44
16627	35, 36
16628	29, 36, 39
16633	1, 5-11, 15-21, 25, 26
16635	1, 2, 3, 16-19, 34, 35, 38-40, 41
16636	1, 3-1, 5-73
16638	1, 24-26, 29, 30, 31, 34, 36
16641	28, 36, 37, 40-46, 55

1.6 שטח תכנית זו:

שטח תכנית ג/1388 : 1151.0 דונם.
שטח ההרחבה : 680 דונם.
סה"כ שטח תכנית זו : 1831.0 דונם.

1.7 בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 יוזם תכנית זו :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי.

2. סימונים בתשריט:

<u>פירוט הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
1. גבול תכנית זו	קו כחול עבה.
2. גבול תכנית אחרת	קו כחול מקוטע.
3. אזור מגורים א'	צבע כתום.
4. אזור מגורים ב'	צבע כחול.
5. אזור מסחרי ומעליו מגורים	צבע כתום עם פסים אלכסוניים באפור.
6. אזור מגורים ומסחרי מעורב	צבע אפור מותתם שחור.
7. אזור לבניני צבור וחנוך	צבע חום מותתם חום כהה.
8. אזור תעשייה ומלאכה	צבע סגול.

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| צבע ירוק. | 9. שטח צבורי פתוח |
| צבע ירוק מותחם ירוק כהה. | 10. שטח פרטי פתוח |
| צבע ירוק מותחם חום כהה. | 11. אזור ספורט |
| צבע צהוב מושבץ קווים אלכסוניים | 12. בית קברות |
| בצבע ירוק. | |
| צבע ירוק מטוייט בירוק. | 13. שביל הולכי רגל |
| צבע חום מטוייט בירוק. | 14. דרך שרות מאושרת |
| צבע אדום מטוייט בירוק. | 15. דרך שרות מוצעת |
| צבע חום. | 16. דרך קיימת או מאושרת |
| צבע אדום. | 17. דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| צבע חום משובץ קווים אלכסוניים | 18. שטח חניה צבורית |
| בצבע התשריט. | |
| קווקוו אלכסוני בצבע אדום. | 19. דרך לביטול |
| ספרה ברבע העליון של העיגול. | 20. מס' דרך |
| ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול. | 21. מרווח קדמי (קו בנין) |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול.* | 22. רוחב דרך |
| קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט. | 23. גבול גוש |
| קו ירוק. | 24. גבול חלקה רשומה |
| מספר מוקף בעיגול ירוק. | 25. מס' חלקה רשומה |
| קו צהוב. | 26. מבנה להריסה |
| פסים אלכסוניים בשחור על רקע | 27. שטח איסור בניה |
| התכנית | |

* במקרה בו מצויינת * ליד רוחב הדרך - רוחבה יקבע על"פ הבניינים שהיו קיימים לצידה ביום הפקדת תכנית זו.

3. הוראות כלליות :

3.1 שמוש בהתאם לרשימת התכליות:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 מספר מבנים במגרש:

א. במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר, מותר להקים בנין אחד בלבד באזור מגורים.

ב. תותר הקמת שני בניני מגורים במגרש שגודלו 600 מ"ר לפחות, בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יפחת מ- 5 מ' ושכלל בנין תהיה גישה לכלי רכב מדרך.

3.3 מבנה עזר:

על-אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, תותר הקמת מבני עזר באישור הועדה המקומית, לפי אמות-מדה דלהלן:

- תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי.
- מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי.
- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגדול מבין השניים.
- גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ'.
- הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן.

ו. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרשו של מבקש ההיתר.

3.4 חנויות, בתי-מלאכה, בתי חרושת:

א. לא ייפתחו חנויות או בתי-מלאכה או בתי-חרושת, ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת, אלא במקום שנקבע לכך בתכנית זו.

ב. למרות האמור בסעיף קטן א' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של החנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.

3.5 הוראות בניה לפי טבלת השמושים:

שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלת השמושים (פרק 16).

3.6 שטחי חניה ומיקום חניה:

א. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של בנין.

ב. על מוסך נפרד יחולו הוראות סעיף 3.3 לעיל (מבני עזר).

ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד.

ד. שעורי מקומות החניה ומיקומם ייקבעו לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, תקנה 1.

3.7 גובה בנינים:

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין צבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום.

3.8 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :

לא יהרוס אדם בנין בעל קשתות או קמרונים, או חלק ממנו, אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות הבנין אלא רק לגבי גג קמרון או קשתות.

3.9 תוספת בניה על בניני אבן:

א. לא תותר בניית קומה נוספת מעל לבנין אבן אלא על-ידי שימוש באבן.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שייעשה שימוש באבן באופן חלקי, כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

3.10 חובת התקנת גדר על קו רחוב:

א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו.

ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.

ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ- 0.60 מטרים. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות באתר לבנין צבורי או בשטח צבורי פתוח, ובלבד שתוקם הגדר על הרחוב המאושר.

ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסת כלי-רכב לחניה פרטית במגרש.

ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.

3.11 מבנים מסוכנים:

הועדה המקומית רשאית להורות לבעלי בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לטכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא יענו לפנייתה, תריה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעלי המבנה האמור בהוצאות.

3.12 הכנת תכניות מפורטות בתחום תכנית זו:

הועדה המקומית רשאית ליזום ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים, הכלולים בתחום תכנית זו, כאשר הדבר ייראה לה כדרוש, וכמו-כן היא רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בתחום התכנית המפורטות בכל הוצאות הכנה או בחלקן, לפי הצורך.

3.13 שימוש חקלאי באזור מגורים ובקרבתם:

א. בשטחים שהיו בשימוש חקלאי ערב אישור תכנית זו, והמסווגים בתכנית זו כאזור מגורים, ניתן להמשיך בשימוש חקלאי בתנאים אלה:

- (1) ייאסר גידול בעלי חיים כלשהם.
- (2) לא תותר הקמת מבנים חקלאיים, למעט בתי-צמיחה וחממות שאין בהם מתקני חימום, קירור ו/או איוורור.
- (3) תבוצע תכנית לניקוז השטח על-פי הנחיות המועצה המקומית ובאישורה.

ב. התנאים הנ"ל יחולו גם על אדמות חקלאיים, הגובלות ישירות אזורי המגורים שבתכנית זו.

3.14 צורת חישוב אחוזי בניה:

חישוב אחוזי בניה להוצאת היתר בניה תהיה כפופה לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

3.15 נוהל הגשת בקשה להיתר בניה: על בקשה להיתר בניה להיות מוגשת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאין ואגרות) תשל"א-1971, ובמיוחד - ההוראות בדבר צירוף מפה מצבית תקנית לבקשה להיתר.

3.16 שטח איסור בנייה (בשל קו מתח עליון)
 בשטח זה תאסר בנייה כלשהיא. השטח המוגדר כשטח לאיסור בנייה יכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה.

4. רשימת תכליות :

4.1 אזור מגורים א' :

1. בתי מגורים.
2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.
3. "הועדה המקומית רשאית להתיר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השניה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר".

4.2 אזור מגורים ב' :

1. בתי מגורים.
2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מוסכים פרטיים, ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות ומלאכות שתכילתן היא אחת התכליות המפורטות להלן:
 - א. חנויות מלאכה לא מזיקים (חנויות מזון וקיוסקים).
 - ב. מספרות ומכוני יופי.
 - ג. בתי מרקחת.
 - ד. חנויות למכירת ספרים עתונים וצרכי כתיבה.
 - ה. חייטים וסנדלרים.
7. מבנה משק ומחסנים חקלאיים.

4.3 אזור מגורים ומסחר מעורב:

כמו אזור מגורים ב'.

4.4 אזור מסחרי ומעליו מגורים :

- א. בקומת קרקע תותר הקמת בניני מסחר ובידור, כגון :
 1. חנויות ובתי-מלאכה לא מזיקים.
 2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
 3. משרדים.
 4. בתי-קפה ומסעדות.
 5. בתי-קולנוע.
 6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור, כגון: חייטות, נגרות, מסגרות (ללא מיכון), מאפיה וכדומה.
- ב. בתי- בידור בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.
- ג. בקומות העליונות יותרו מגורים, בתנאי של כניסה ומדרגות נפרדות.
- ד. למרות האמור לעיל, בס"ק א', מותר מגורים גם בקומת הקרקע בתנאי שבבנין הנדון לא יהיה גם שימוש מסחרי בקומת הקרקע.

4.5 אזור בניני צבור וחנוך :

- א. בשטח המיועד להקמת בניני צבור יותרו:
 1. מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד וכו'.

2. מוסדות חינוך ותרבות.
3. מגרשי משחקים.
4. בתי-קולנוע.
5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים, ותחנות לעזרה ראשונה.
6. משרדים וכו'.
- ב. באתר למוסד חינוכי תוגבל תכסית הבינוני ל-20% משטח המגרש.
- ג. הזיתרבניה לבניני צבור יוצארק לאחר אישור תכנית בינוי על-ידי הודעה המקומית.

4.6 שטח ספורט :

- א. אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק. יותרו שבילים צבוריים דרך שטחים אלה, ולא תוגבל בהם הגישה של הציבור הרחב. בסמכותן של המועצה המקומית או של הועדה המקומית ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה.
- ב. מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ומבנים הקשורים למגרשי ספורט.

4.7 שטח ציבורי פתוח :

- א. ככרות, גנים צבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שמוש צבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. ריהוט גן וסככות צל.
- ו. פרוזדור צנרת בשטח המוביל לאתר למתקנים הנדסיים בחלקה 1 בגוש 16607, לפי תכנית ג/5994.

4.8 אזור תעשייה ומלאכה :

- א. אזור התעשייה המוצע בחלקה 1 גוש 16610 יוקם רק על-פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק ושחלווה בתסקיר השפעה על הסביבה) עפ"י תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשמ"ב 1982. על התכנית המפורטת לקבוע את סוגי התעשייה, המתאימים לקירבה הן למחצבת "גולני" והן לאזור המגורים הסמוך, וכמו-כן את האמצעים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. על התכנית המפורטת הנ"ל לכלול, בין השאר, הוראות בענינים אלה:
 1. מערכת ביוב לאזור התעשייה, טיפול בשפכים, אפשרות יעוד לשמוש חוזר של הדלוחים לאחר טיהור ותנאים לחיבור מפעלים מתוכננים למערכת הביוב, לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום שטח המפעל, ואופן הפעלת עד לביצוע בפועל של מערכת ביוב.
 2. אחר, בתוך או מחוץ לאזור התעשייה, המיועד לסילוק פסולת, דרכי הטיפול בסילוק הפסולת ותנאים שיחולו על מפעלים לגבי סילוק פסולת.

4.9 בית-קברות :

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

4.10 שטח פרטי פתוח :

נטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, שבילים פרטיים, ריהוט גן וסככות צל.

4.11 דרכים ושבילים :

- א. דרך : כהגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק 1.
 ב. דרך שירות: דרך המיועדת לתנועה מוטורית, המשמשת גישה למספר קטן של מגרשים.
 ג. שביל להולכי רגל : רצועת קרקע, המיועדת להולכי-רגל בלבד בה אסורה תנועה מוטורית כלשהי (למעט רכב חירום).

5 דרכים :5.1 תכנון דרכים, סלילתן והשימושים המותרים בתחומן :

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר שימוש בביצוע על-ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו הן של קטע הדרך ו/או השביל הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הדרך הסלולה הקרובה ביותר.
 ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
 ג. וזרדיוס של קשת במפגש קווי רחוב בצומת לא יפחת מ - 8 מטרים.
 ד. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
 ה. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.
 ו. חרף האמור בסעיף-קטן ה' לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפון ולוחות מודעות.
 ז. חרף האמור בסעיף-קטן ה' לעיל, יותרו בשטחי דרכים קווי שרותים תת-קרקעיים, הכל לפי הענין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) משכ"ז - 1967.
 ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
 ט. היתר לסלילת דרך ינתן רק לאחר שיאשר מהנדס הועדה המקומית את התכנון ההנדסי המפורט של הדרך.
 י. לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או קרקע מבלי שיובטח ביצוע סלילת דרך ו/או דרכים המובילות אל הנכס או גובלות עם המגרש המיועד לבניה.
 י"א. במידה ובתכנית המתאר לא הוגדרו דרכי גישה לחלקות לא ינתן היתר בניה לחלקה ללא דרך גישה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת או תכנית חלוקה שתפריש דרך גישה לחלקה זו.
 י"ב. תכנון מפורט של דרך מס' 11 יקח בחשבון שבמקום הצר ביותר מול בנין קיים, תהיה מיסעה של לפחות 6.0 מ' ככל האפשר. הדרך תתרחב שוב משני צידי הבנין, לרוחבה המלא של 12 מ' ומיסעה של 7 מ', הכל לפי התכנון המפורט של מתכנן כבישים.

5.2 הטיית קווי חשמל :

הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים/או התוייתו ו/או סלילתו על-פי תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים ובתאום עם חברת החשמל.

5.3 ביטול דרכים :

א. דרך קיימת המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים, ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

ב. הטייתה, סתימתה או ביטולה של דרך לא יפגע בזכויות הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם מתקנים, ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך המבוטלת כאילו לא הוטתה, נסתמה או בוטלה.

ג. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הרשות המקומית או הועדה המקומית או מטעמו רק לאחר מסירת הועדה על כך בכתב, לפחות 60 יום מראש, לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

6. ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים :

6.1 ניקוז ותיעול :

א... הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-שופכים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
 ב. ניקוז של קרקע, שעתידים לנצלו לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה כי מטבעה ומיקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותיה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

6.2 ביוב :

א לפי דרישת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית, על המועצה המקומית להכין תכנית ביוב עבור כל שטח תכנית זו או חלק ממנה שייקבע על-ידי הועדה המחוזית.
 ב. כל בנין שייבנה לאחר אישור תכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הביוב.
 ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי תכנית זו ללא בית-שמוש בשטיפה מימי, המחובר לרשת המים.
 ד. באזורי מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי-השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך על-ידי הועדה המקומית, לא בצעו הבעלים את הנדרש אחרי קבלת הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה, על-ידי עובדיה ו/או סוכניה, להכנס לנכסיהם ולבצע את העבודות האמורות על חשבונם.

6.3 אספקת מים :

א. אין להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי היתר מהועדה המקומית. אדם שקבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאלוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
 ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, ברכה או משאבה לא יבנה או יונח בלי היתר מהועדה המקומית.

7. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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.

2 מטרים

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים

1.5 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים

5 מטרים

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטרים
 בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'
 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא
 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מיגון :

תחיל חובת הקמת מקלטים ומרחבים מוגנים בהתאם להנחיית שלטונות הג"א.

9 הפקעה ורישום :

השטחים, הנועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על-פי פרק ח' לחוק
 התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויירשמו על-שם המועצה המקומית טורעאן.

10. הריסת מבנים :

א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש, שבו מצוי מבנה (לרבות גדר)
 אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום של דרך
 מאושרת (לרבות דרך שרות ושביל הולכי רגל) על-פי תכנית זו, יותנה
 ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על-ידי מבקש ההיתר של החלק החורג
 אל תחום הדרך.

- ב. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך
 מאושרת על-פי תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או
 להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות סעיף-קטן ג' דלהלן.
 ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה
 בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע
 ההריסה.

11. מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר:

- א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או
 בסטייה מהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לועדה
 המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.
 ב. לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם
 חריגה מהוראותיה.
 ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה :
 1. מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו אך החורג
 מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה
 המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
 2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה
 המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים
 הגובלים או לסביבתו.
 3. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית
 לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו
 בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
 ד. כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על-פי הוראות
 תכנית זו.
 ה. לא ינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא
 לאחא הסדרת היתר לבנין הקיים.
 אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.
 11. (א) למרות האמור בסעיף 11 - מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר :
 1. קווי הבנין ומרווחים מינימליים לבינינים קיימים יהיו לפי הוראות
 תכנית זו או לפי המצב הקיים.
 2. במקרה שקווי הבנין לבנין קיים אינם תואמים הוראות תכנית זו,
 תותר תוספת בניה, לרבות תוספת קומה או קומות לפי קונטור

הבניין הקיים, בתנאי שהבניין קיים בשטח מותר לבניה (אינו חודר לדרך).

12. בנין חורג ושימוש חורג :

- א. בנינים או שימושים, שיהפכו לחורגים כתוצאה מאישור תכנית זו, ינהגו בהם לפי הוראות פרק ז' לחוק.
- ב. על אף האמור בסעיף-קטן א' לעיל, לא ייחשב בנין כחורג רק מחמת חדירה אל תחום המרווח הקדמי, בתנאי שהמבנה הוקם כחוק ושאינן חדירה אל תחום דרך.

13. חלוקת משנה וזכות מעבר :

- א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות, שגודלן אינו עולה על 5 דונם, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת, בתנאים הבאים:
 1. תשריט חלוקת ייערך על-פי הוראות סעיף 138 לחוק.
 2. שטחו של כל מגרש לא יקטן מהגודל המינימלי שנקבע בתכנית זו.
 3. תובטח גישה לכלי רכב אל כל מגרש מהדרך הצבורית הקרובה.
- ב. במקרה שהועדה המקומית לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש על-ידי בעלי הקרקע, רשאים הם לערור לפני הועדה המחוזית, כאמור בסעיף 140 לחוק.
- ג. בתשריט חלוקה מתוקן על-פי הוראות תכנית זו תחול חובה לקבוע גישה אל המבנים שנבנו בהיתר, בהסתמך על תוי אשר אושר בתכנית ג/1388 ושבוטל בתכנית זו.
- ד. חלוקת משנה של חלקות רשומות, שגודלן עולה על 5 דונם, תחייב הגשת תכנית מפורטת בקנה-מדה 1:500. הועדה המקומית רשאית לקבוע, שהיא עצמה תכין את התכנית.
- ה. במסגרת תכנית מפורטת כאמור תחול חובת יעוד שטחים לצרכי ציבור, מלבד לדרכים.
- ו. תינתן זכות מעבר לכלי-רכב אל חלקה 15 בגוש 16624 דרך חלקה 49. הסמוכה, עד לאישור תכנית מפורטת להרחבת תחום הבינוי בפניה הדרום-מזרחית של הכפר, שבמסגרתה תיקבע דרך גישה לחלקה 15.

14. איחוד וחלוקה מחדש :

- א. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו, גבולות חלקות שאינם זהים לגבולות האזורים המוצעים יבוטלו.
- ב. שטחי חלקות שאינם ניתנים לניצול לבניה מחמת גודלן יצורפו לשטחים הגובלים בהם ויחולקו מחדש במסגרת תשריט איחוד וחלוקה שיאושר כחוק, מבלי שהדבר ייחשב כסטיה מתכנית זו.
- ג. לא ינתן היתר בניה בחלקה, שעל-פי תכנית זו יצורף אליה שטח בגין ביטול דרך רשומה, אלא לאחר איחוד כחוק של שטחי הדרך המבוטלת עם החלקה.

15. טבלת שימושים לאזורים :

21. טבלת זכויות והגבלת בניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992:

אחוזי בניה ושטח בנין מקסימלי						שם האזור	גודל מגרש מינימלי
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
166%	46%	6% בקומה+ 10%בקומת קרקע	144%	*	166%	אזור מגורים א'	400 מ"ר או כפי שקיים
172%	60%	6% בקומה+ 10%בקומת קרקע	150%	*	172%	אזור מגורים ב'	200 מ"ר או כפי שקיים
172%	60%	6% בקומה+ 10%בקומת קרקע	150%	*	172%	אזור מגורים מנוחרי מעורב	250 מ"ר או כפי שקיים
166%	46%	6% בקומה+ 10%בקומת קרקע	144%	*	166%	אזור נוסחרי ומעליו מגורים	400 מ"ר או כפי שקיים
120%	42%	12%	108%	*	108%	אזור מבנה צ' ביר	500 מ"ר או לפי תכנית מפורטת
60%	35%	10%	50%	*	50%	אזור תעשייה ומלאכה זעירה	500 מ"ר או לפי תכנית מפורטת

המשך הטבלה :

מרווחים		מס' יח"ד בדונם	גובה בנין מקסימלי		שם האזור
אחורי וצדדי	קדמי		במטרים	בקומות	
3 מ' **	3 מ' או כפי שמצוין בתשריט	8 יח"ד	12.5 מ'	4 קומות	אזור מגורים א'
2 מ' **	2 מ' או כפי שמצוין בתשריט	6 יח"ד	10 מ'	3 קומות	אזור מגורים ב'
2 מ' **	2 מ' כפי שמצוין בתשריט	6 יח"ד	11 מ'	3 קומות	אזור מגורים מסחרי מעורב
3 מ' **	3 מ' או כפי שמצוין בתשריט	6 יח"ד	13.5 מ'	4 קומות	אזור נוסחרי ומעליו

מגורים				
אזור מבנה ציבור	3 קומות	10 מ'	3 מ' או כפי שמצויין בתשריט	3 מ' **
אזור מלאכה תעשייה זעירה	2 קומות	8 מ'	3 מ' או כפי שמצויין בתשריט	5 מ'

** או 0 במרווח צדדי בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.
* פירושה הועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה, וזאת לפי המצב הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה.

הערות :

1. במקרים בהם לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור נוצר מגרש הקטן מגודל מגרש מינימלי לפי תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה במגרש כפי שנוצר בהתאם לשאר ההגבלות והזכויות המפורטות בתקנון התכנית (מלבד ההגבלות לגבי גודל מגרש מינימלי). אחוזי הבניה יגזרו מגודל המגרש לאחר ההפקעה.
2. למרות המצויין בטבלת השימושים לעיל, יותר גובה מבנה עד 14.5 מ' באזור מגורים א' ו- 15.00 מ' באזור מסחרי ומעליו מגורים וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

16. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

17. טבלת שטחים :

תאור האזור	שטח בדונם	באחוזים
אזור מגורים א'	1171.0 דונם	63.90%
אזור מגורים ב'	35.0 דונם	1.9%
אזור מסחרי ומעליו מגורים	21.0 דונם	1.15%
אזור מגורים ומסחרי מעורב	18.0 דונם	1.00%
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.5 דונם	0.20%
אזור לבניני ציבור וחינוך	104 דונם	5.7%
שטח ציבורי פתוח	53.0 דונם	2.90%
אזור ספורט	18.0 דונם	1.0%
בית קברות	12.0 דונם	0.65%
דרכים ודרכים להולכי רגל	392.0 דונם	21.4%
שטח למתקנים הנדסיים	1.0 דונם	0.05%
שטח פרטי פתוח	2.5 דונם	0.15%
סה"כ שטח	1831.0 דונם	100.00%

תאריך: _____

חתימות: _____

עורך התכנית: _____

יוזם התכנית: _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 8784/א
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 29.9.66 לאשר את התכנית.
 סמנטי"ל לתכנון 13
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8784/א
 לה שנה בלוקוס הפרטומים מס'
 פ.מ.

הודעה על אישור תוכנית מס' 8784/א
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____