

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי**  
**תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. טורעאן**  
**תכנית מס': ג/14566 רפת לגידול בשר**  
**שינוי לתכנית מק/גמ/217/6540**

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': ג/14566 (רפת לגידול בשר) שינוי לתכנית מק/גמ/217/6540

**1.2 מקום התכנית:** כפר טורעאן- צד מזרחי  
 נ.צ. מרכזי : מזרח 238100, צפון 742900.

**1.2.1 גושים וחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16621	112/5 (לפי ת.ב.ע. מק/גמ/217/6540)	112,105,15 (לפי גוש רשום)

**1.3 שטח התכנית:** - 5.958 דונם (בחישוב גרפי)

**1.4 בעלי עניין**

**בעל הקרקע -** חסין עבדאללה דחלה – כפר טורעאן 16950 ת.ד. 149  
 טלפון : 04/6518614

**יזם ומגיש התכנית -** חסין עבדאללה דחלה – כפר טורעאן 16950 ת.ד. 149  
 טלפון : 04/6518614

**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:**

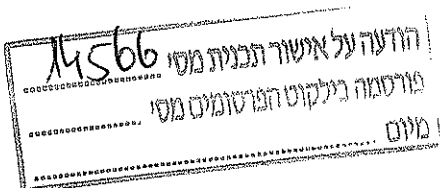
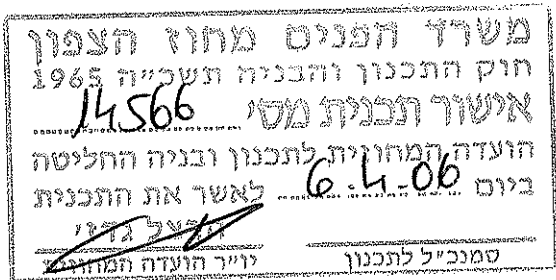
1. תכנית זו מהווה שינוי לת.ב.ע. מק/גמ/217/6540  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-  
 תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
04/2003	הכנה
03/2005	עדכון-1
05/2005	עדכון-2
05/2006	עדכון-3



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

**1.9 באור סימני התשריט**

**הסימון בתשריט**

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו דק בצבע ירוק
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק עם קו יטוי מעליה
6. קו מרוסק בצבע ירוק
7. קו דק בצבע שחור
8. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
9. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
10. צבע חום בהיר מותחם בירוק כהה
11. צבע חום
12. צבע צהוב
13. ספרה ברובע העליון של העיגול
14. ספרה ברובע התחתון של העיגול
15. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

**פרוש הסימון**

- גבול התכנית.  
 גבול תכנית מאושרת.  
 גבול חלקה רשומה.  
 מס' חלקה רשומה.  
 מס' חלקה רשומה מבוטל.  
 גבול חלקה רשומה מבוטל.  
 גבול חלקה לפי ת.ב..ע.מק/גמ/217/6540  
 מס' חלקה לפי ת.ב..ע.מק/גמ/217/6540  
 אזור חקלאי.  
 אזור מבני משק חקלאי  
 דרך קיימת.  
 מבנים להריסה  
 מס' דרך.  
 רוחב דרך.  
 קו בניין מזרעי.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
----	----	95.08%	5.665	אזור חקלאי
95.08	5.665	----	----	אזור מבני משק חקלאי
4.92%	0.293	4.92%	0.293	דרכים
<b>100%</b>	<b>5.958</b>	<b>100%</b>	<b>5.958</b>	<b>סה"כ</b>

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

**2.1 מטרות התכנית** מתן ליגיטימציה למבנה הרפת הקיים והריסת הסככות המסומנות להריסה ע"י : יעוד שטח לאזור מבני משק חקלאי להקמת דפת לגידול בשר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מ אזור חקלאי ל אזור מבני משק חקלאי.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכל.

### 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 למבני משק חקלאי :

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומתוחם בקו ירוק כהה , מיועד לאזור מבני משק חקלאי , בו תותר בנית רפת וכל המבנים הנלווים לרפת כגון מתבן , מרכז מזון לבעלי חיים , מצבור זבל ומבני עזר , כגון מחסן חקלאי , סככה חקלאית , משרד, חדר שומר ומבנים אחרים שלדעת הועדה המקומית חיוניים לתפעיל ותפקוד הרפת.
- ב. הוצאת היתר בניה לרפת תהיה מותנית באשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. טיפול נופי ונטיעות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה יהיו תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 3.1.2 דרכים :

1. 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 ותגבלות בנייה

טבלת זכויות ותגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהתארים תשנ"ב 1992)

מרחוז מיינמלי בין שני מבנים	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קווי בניין			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	סר"ל	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	צדדי		גודל מגרש מיינמל (במ"ר)
4 מ'י	5.5 מ'י למתבן בלבד)	1	40%	40%	4%	36%	-----	40%	15	3	3	5600	מבני משק חקלאי

הערות:

1. לא יתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות..
2. גובה הבנין ימדד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 3.3.1 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקניימ 1:200 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 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.

##### 3.3.2 – תכנית בינוי:

א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים .  
ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

##### 3.3.3 - 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.  
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.

## 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### 3. ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. בהעדר מערכת ביוב ציבורית, סילוק שפכים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. לא תאושר בקשה להיתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

### 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' 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.

## 6. הנחיות סביבתיות :

**6.1 סילוק זבל :** פתרון לאיסוף וסילוק זבל ושפכים יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .

**6.2 נטיעות :** כחלק מטיפול נופי, ו ע"מ שמבנה הרפת לא יהווה מפגע נופי יחויב בעל הרפת בנטיעת עצים מסביב למגרש להסתרת מבני הרפת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
השלמת הנטיעות מסביב למגרש ( נטיעות גדר) יהוו תנאי לקבלת טופס 4.

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

### 2. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו הלוח ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/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 קוי 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.

### 2. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 3. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בנושא מעבר קו מתח גבוה.

### 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 תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6. כיבוי אש:

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

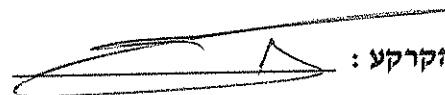
## פרק 4 - מימוש התוכנית

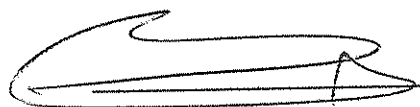
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

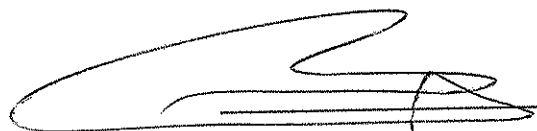
4.2 תקפות התוכנית:


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

## פרק 5 – חתימות:

1. בעל הקרקע: 

2. יזם התכנית: 

3. מגיש התכנית: 

4. עורך התכנית:   
עבד שעבא  
אדריכל  
ר.מ. 33449