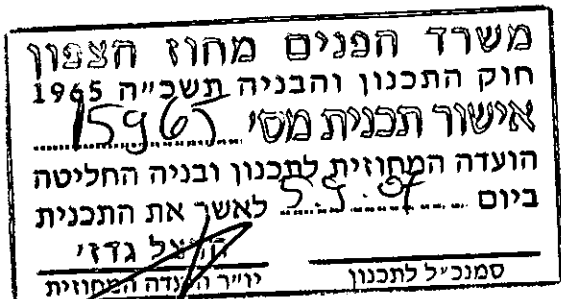


## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

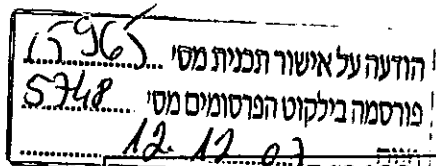
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. טורעאן



### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/15965 לביטול חלק מדרך המהווה שינוי לתכנית מס' ג/8584 המאושרת.



#### 1.2 מקום התוכנית: כפר טורעאן.

נ.צ.	מרכזי	מזרח:	400236	צפון	742400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות			
16642		4,5,48,51,52,53,57,58			

#### 1.3 שטח התוכנית: 1.828 דונם

#### 1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: סבאח אמיר ת.ז. 032889362 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 605  
טל: 050-5632161  
ואחרים.

יום התוכנית: סבאח אמיר ת.ז. 032889362 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 605  
טל: 050-5632161

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת

טלפקס: 04-6412252 פלא: 050-5325772

e-mail: hasan\_m@bezeqint.net

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית ג/8584 מלבד השינוי בתשריט בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

## 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 500: 1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה קנ"מ 500: 1 - מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.06.05	הכנה
20.11.06	עדכון

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

## 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו תכלת מקוטע.
- ג- דרך משולבת :- אדום וירוק לסירוגין .
- ד- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- ז- דרך לביטול:-פסים באדום על פני היעוד .
- ח- בית קברות : צבע צהוב עם משבצות .
- ט- להריסה : צבע צהוב .
- י- מס' חלקה רשומה:- מספר בצבע ירוק.
- יא- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור.
- יב- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יג- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
5.08	0.093	----	----	מגורים "א"
86.56	1.582	91.64	1.675	דרך מאושרת
8.36	0.153	8.36	0.153	דרך משולבת
100.0%	1.828	100.0%	1.828	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התכנית :- ביטול חלק מדרך מאושרת .

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

באזור מגורים " א " , דרך מאושרת ודרך משולבת מותר להקים :

עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/ 8584

תנאי להיתר בניה בחלקה 53 בניית גדר לאורך גבול הדרך המוצרת .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגום	מס' יחיד למגרש מינימלי	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין	שם האזור (שימושים עיקריים)	מגורים "א"
			מס' קומות	מס' קומות במסדרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתות למפלס הכניסה	מגל מפלס הכניסה			
<b>עפ"י תכנית ג/8584 המאושרת</b>													

- 1. קו הבנין הקדמי לבנינים הקיימים יהיה לפי הקיים בתנאי שאינם חודדים לדרך או לכל שטח ציבורי אחר .
- 2. התוספת מעל אותם מבנים קיימים תהיה לפי המרחק הקיים, כל תוספת אחרת מחוץ לקונסוד הבנין תהיה לפי הרוזיטה .

### 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:  
לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה אלא לאחר אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והסדרת פתרון הקצה בשכונה.
4. איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:  
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 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.

## ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית .

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

### 3. 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 וביצוען בפועל.

### 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. עתיקות:**

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

**7. הוראות הג"א:**

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

**8. כיבוי אש:**

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

**9. פיצויים:**

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

**10. מבנים להריסה:**

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

**11. מבנים קיימים:**

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות 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 קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
- ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

**פרק 5 - חתימות:**

עורך התכנית

מרחמי חסן  
052-3325772

בעל הקרקע



יוזם התכנית

