

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. טורעאן
תכנית מס' ג/12417

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/12417. (רפת לגידול בשר)

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	126	15

1.3 שטח התכנית: - 2.975 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - וליד מחמוד אבו דיבה – כפר טורעאן 16950 ת.ד. 28
טלפקס : 6411988-04

יזם ומגיש התכנית - וליד מחמוד אבו דיבה – כפר טורעאן 16950 ת.ד. 28
טלפקס : 6411988-04

עורך התכנית - עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449
כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל : 06/6519506 פקס : 06 / 6456143

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה ל ת.מ.מ. ג/6540 - אדמות חקלאיות - מחוז הצפון.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בו 9 עמודים
ב. תשריט בקני"מ 1:500
ג. נספח בינוי
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
1/2001	עדכון 1-
8/2001	עדכון 2-
	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 משונן בצבע שחור
4. קו דק בצבע ירוק
5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
6. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
7. צבע חום בהיר מותחם בירוק כהה
8. צבע חום
9. פסים אלכסוניים בשחור
10. ספרה ברובע העליון של העיגול
11. ספרה ברובע התחתון של העיגול
12. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול חלקה.
- מס' חלקה..
- אזור חקלאי.
- אזור מבני משק חקלאי
- דרך קיימת.
- שטח איסור בניה
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
----	-----	93.1%	2.77	אזור חקלאי
93.1%	2.77	-----	-----	אזור מבני משק חקלאי
6.9%	0.205	6.9%	0.205	דרכים
100%	2.975	100%	2.975	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית יעוד שטח להקמת רפת 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 : השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומתוחם בקו ירוק כהה, מיועד לאזור מבני משק חקלאי, בו תותר בניית 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.

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.
- (ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם המועצה המקומית – טורעאן אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות והמגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סת"כ לדונם	מרחק מינימלי בין שני מבנים	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קניי בניין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם החזור (שימושים) עיקריים
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לפניו הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחם למפלס תכנית	מעל מפלס תכנית	קדמי	אחורי	צדדי		
עפ"י תכנית בניי	4 מ'	5	1	40%	40%	4%	36%	-----	40%	15	3	3	2500	מבני משק חקלאי

הערות:

1. לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. גובה הבניין יימדד 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 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 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. נספח הבינוי המצורף בתשריט התכנית הינו נספח מנחה בלבד.
ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי אחר אשר יוגש לה במסגרת הבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:200.

3.3.3 - חיבור מערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישא 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 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.

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 הרסת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
השלמת הנטיעות מסביב למגרש (נטיעות גדר) יהו 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 גשם 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 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.

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. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלב 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 : א. ולסמור

2. יזם התכנית : א. ולסמור

3. מגיש התכנית : _____

עבד שעבאן
אדריכל
פ.ה. 33449

4. עורך התכנית : _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 12417
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.2.01 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12417
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5139
 מיום 19.12.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12417
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.2.03 לאשר את התכנית.
 סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12417
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5196
 מיום 24.6.03