

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. טורעאן
תכנית מס' ג' 12931/

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' 12931/ שינוי נקודתי לתכנית מתאר טורעאן מס' ג' 8584

1.2 מקום התכנית: כפר טורעאן - שכונה מזרחית
 נ.צ. מרכזי : מזרח 235825 , צפון 742225

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16642	58	57,126,129

1.3 שטח התכנית: - 2.205 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - עודד מבדא יוסף חדאד , טורעאן 16959
 טל: 04/6411377

זים ומגיש התכנית - זיאד חדאד , ת.ד. 349 – טורעאן 16950
 טל: 04/6518559

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

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר טורעאן מס' ג' 8584 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
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10/2001	הכנה
3/2002	עדכון-1
	עדכון-2
	עדכון-3

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

1.9 באור סימני התשריט

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית.	1. קו כחול רצוף עבה
גבול גוש.	2. קו משונן בצבע שחור
גבול חלקה.	3. קו דק בצבע ירוק
מס' חלקה.	4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול מגרש.	5. קו דק בצבע שחור
מס' מגרש.	6. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
אזור מגורים א'.	7. צבע כתום
דרך גישה מוצעת.	8. צבע ירוק מטויט באדום
דרך שירות קיימת	9. צבע חום מטויט בירוק
דרך קיימת.	10. צבע חום
דרך לביטול.	11. קוים אלכסוניים באדום
מס' דרך.	12. ספרה ברובע העליון של העיגול
רוחב דרך.	13. ספרה ברובע התחתון של העיגול
קו בניין מזערי.	14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מתוע		מצב קיים		חיצוד
% משטח התכנית	שטח (מ"ר)	% משטח התכנית	שטח (מ"ר)	
67.6%	1492	65.5%	1443	אזור מגורים א'
32.3%	713	34.5%	762	דרכים
100%	2205	100%	2205	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : (1) שינוי תוואי דרך שירות לחלקה 121 והקטנת הרוחב מ 6 מ' ל 5 מ' והקטנת קו בנין צדדי מ 3 ל 2 מ'.
(2) הקטנת רוחב דרך השרות לחלקה 59 מ 6 מ' ל 5 מ'.
(3) חלוקת חלקה 58 ל 3 מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מ:
 - א. מ אזור מגורים ל דרך גישה.
 - ב. ביטול דרך שרות ויעודה ל אזור מגורים א'.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקריי מוצע.(מ"ר)	מס' יח"ד
מגורים	2148	12

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 מגורים א' – השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.

תותר בו בניית :

- 1 – בתי מגורים
- 2 – מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. חנויות מקורות ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
6. חנויות מזון וקיוסקים.
7. מספרות ומכוני יופי.

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.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קרי בניה			גודל מגרש מניימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לסיוי תקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	צדדי	גודל					
8 יחיד	4 יחיד למגרש עד 600 מ"ר	14	4	172%	46%	28% (10% בקומת קרקע בשאר הקומות)	144%	---	172%	3 א לפי תשריט הגדול מביניה	3	3 א אפס בהסכמת השכן ללא פתרונות ומעד אחת בלבד	400 מ"ר	מגורים				

הערות:

1. לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

- (א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
- (ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

3.3.2 - חניה ומוסכים פרטיים :

- (א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה .
- (ב) תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר ובהבסכמת השכן .
- (ג) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ' .
- (ד) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות המרתף של הבניין .

3.3.3 - עיצוב ארכיטקטוני :

- (א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
- (ב) הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב אשר תהיה מחייבת לכל מבקש היתר בניה .
- (ג) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת .
- (ד) קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .
- (ה) לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים .
- (ו) לא יותקנו מתלי כביסה ומתקנים אחרים ללא מסתורים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

3.3.4 - 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 פת צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 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.
- ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

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 :**
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 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'
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 המינמליים 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.

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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /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 קווי 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.

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. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

פרק 4 - חתימות :

1. בעל הקרקע : עפר סגל

2. יזם התכנית : [חתימה]

3. מגיש התכנית : [חתימה]

4. עורך התכנית : [חתימה]
מ.ד. 32449
הדרכל
ע"ש שבתאי

5. חתימות אחרות :

12931 / 6
5187
הודעה על אישור תכנית מס.
כורפמה בילקוט הקרסומים מס.
מיום 22.5.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשנ"ה - 1965
12931 / 6 אישור תכנית מס.
... עדה הממונה לתכנון והכניה החליטה
ביום 22.5.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון