

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0883066

איחוד וחלוקה ללא הסכמה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלקה מספר 14 בגוש 16621 באדמות טורעאן ביעוד שטח חקלאי, קיים מבנה מאשר 320100051 עם טופס 4 כדיר צאן. היום למבנה הנ"ל קיים חריגות. התכנית מציעה את הקיים תוך סימון להריסה את הבנייה הקיימת במרווח הצידי. כן מחלקת את החלקה לשני מגרשים ללא הסכמה, קיימת הסכמה חלקית לחלוקה, מצ"ב נספח תשריט חלוקה,



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	251-0883066
-------------	-------------

שטח התכנית	13.630 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237515
קואורדינאטה Y	742814

1.5.2 תיאור מקום

המבנה בחלקה מספר 14 גוש 16621 באדמות טורעאן, בשטח החקלאי. בצד המזרחי, מזרח לכיכר המחצבה, באיזור ריכוז מבנים חקלאיים של הכפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן	אבן סינא		

שכונה דרב מסכנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16621	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21904 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21904
27/03/2006	2407	5511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12134. הוראות תכנית ג/ 12134 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12134
16/06/2008	3474	5818	תכנית זו מחליפה את קביעותה של התכנית מק/גמ/341/6540 בתחום של תכנית זו.	החלפה	גמ/ מק/ 6540 / 341



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עאדל דחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עאדל דחלה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 41 17/03/2021	אמיר ח'ורי	30/08/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שומה	09: 43 17/03/2021	אמיר ח'ורי	31/08/2020			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 45 21/01/2021	עאדל דחלה	02/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	דאיס גבן		פרטי	טורעאן	אבן סינא) (1		04-6412926	04-6070824	shaher16955@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 114.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דאיס גבן		פרטי	טורעאן	אבן סינא) (1		04-6412926	04-6070824	shaher16955@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 114.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי - תאר שני הנדסה עירונית	עורך ראשי	עאדל דחלה	88106	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	טורעאן (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד ומהנדס	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	טורעאן (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@g mail.com
שמאות מקרקעין, ניהול נכסים	שמאי	אמיר חירי	1246	אמיר חירי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין	נצרת	ש נמסאווי		04-6011577	04-6465217	amerhori@01 3.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בנייה וחלוקת חלקה חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה.

2. קביעת קו בניין.

3. קביעת הוראות להריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

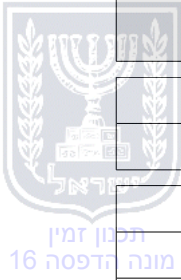
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
קרקע חקלאית		142, 141
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	141
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	141
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	141

3.2 טבלת שטחים

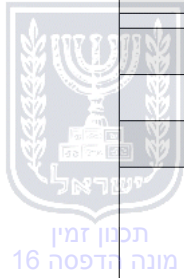
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	13,630	100
סה"כ	13,630	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	13,607.85	100
סה"כ	13,607.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית ג/21904
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י הוראות תכנית ג/21904.
ב	הנחיות מיוחדות השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע הוא שטח לאיסור בנייה בגלל קו מתח עליון. בתחום שטח זה תיאסר בניה כל שהיא. השטח יוכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה. ניתן יהיה לבנות בתחום השטח לאיסור בנייה במידה ויועתק קו החשמל מתח עליון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
6	4	3	3	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4000	142,141	חקלאי פתוח	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים, התשע"ו 2016 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. תותר חלוקת משנה בהתאם לגודל מגרש מזערי המופיע בטלה בסעיף 5

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן התר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ" קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ" קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ" קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ" קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ" קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ" כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ" כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ" כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ" שנאי על עמוד 3 מ" על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ" מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ" מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
תנאי להיתר בנייה היינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.	
6.4 היטל השבחה	6.4
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.5 הריסות ופינויים	6.5
המבנים המסומנים בסימון הריסה ע"ג התשריט מיועדים להריסה.	
6.6 הנחיות מיוחדות	6.6
כל ההוראות בתכנית ג/21904 חלות על תכנית זו	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2
שמן משוער לביצוע תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה	

