

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0884155

איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית בטורעאן

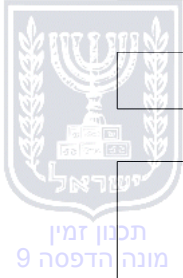
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לחלק את חלקות 27, 29 בגוש 16621 בין הבעלים בהתאם לזכויות בטאבו, וכן להקטנת גודל מגרש מזערי לצורך בניית רפת ו/או מפטמה. החלוקה המוצעת הנה על דעת המחזיקים בפועל בקרקע ובהסכמת הבעלים הרשומים שבחיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית בטורעאן

251-0884155

מספר התכנית

40.588 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	237600
קואורדינאטה Y	742500

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא באזור החקלאי בצד המזרחי של כפר טורעאן, מזרחית למחצבת גולני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16621	מוסדר	חלק	27, 29	

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



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
12/01/2006	1220	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11324. הוראות תכנית ג/ 11324 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11324



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגיד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגיד שעבאן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	17: 24 31/08/2020	אמיר ח'ורי	28/08/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מילולי לטבלת הקצאה	17: 26 31/08/2020	אמיר ח'ורי	28/08/2020	15	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	13: 30 30/07/2021	עבדאלמגיד שעבאן	30/07/2021		1: 1250	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	אסד ח'יראללה			טורעאן	(1)		050-5213889		2001assad@gmail.com
	פרטי	מוראד ח'יראללה			טורעאן	(2)		054-6273736		muradoflaw@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 353 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 1305 טורעאן 1695000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסד ח'יראללה			טורעאן	(1)		050-5213889		2001assad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 353 טורעאן 1695000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסד ח'יראללה			טורעאן	(1)		050-5213889		2001assad@gmail.com
בעלים		מוראד ח'יראללה			טורעאן	(2)		054-6273736		muradoflaw@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים אחרים

(1) כתובת: ת.ד. 353 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 1305 טורעאן 1695000.

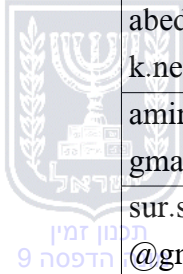
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן	33449	אדרי עבד שעבאן	טורעאן	אלרמאנה (1)	18	04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר ח'ורי	1246		נצרת	(2)		04-6465217	04-6465217	amir130766@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	אלרמאנה (3)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: שכי נמסאוי, רח' 720 בניין 30 קומה א'.

(3) כתובת: ת.ד 670 טורעאן 1695000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקות .
2. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מזערי .
3. שינוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

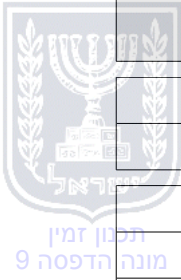
יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	7A, 7B, 200, 201, 6 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	7B, 200, 4
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	6
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	7A, 7B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	39,105	96.34
חקלאי מיוחד	1,484	3.66
סה"כ	40,589	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	40,579.49	100
סה"כ	40,579.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים לפי תכנית ג/21904 . בתאי שטח 1,2,4-7 תותר הקמת רפת /ואו מפטמה ומבני עזר בעבורה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הכל לפי הוראות תכנית ג/21904 למעט גודל מגרש מזערי לבניית רפת ו/או מפטמה . 2. תאי שטח 200 , 201 ישמשו דרך גישה חקלאית לתאי שטח המוצעים. 3. תא שטח 3 ישמש לעיבוד חקלאי בלבד עד לאיחודו בעתיד עם תא שטח אחר וקבלת שטח מגרש מזערי לפי תכנית זו . 4. בתאי שטח 1-4 , קו בניין קדמי יימדד מדרך הגישה - ת"ש 200 .
ב	הנחיות מיוחדות 1. תא שטח 7B - חקלאי עם הנחיות מיוחדות . בשטח זה יותר השימוש לגידולים חקלאיים , אך אסורה כל בנייה , לרבות מבנים לצרכים חקלאיים . בשטח זה מותר להעביר תשתיות כגון : קווי מים , ביוב , חשמל וכו' . 2. תאי שטח 7A ו 7B מהווים יח' תכנון אחת - מגרש 7 . 3. זכויות הבניה ייגזרו מסה"כ שטח מגרש 7 (7A + 7B) . 4. קו בניין בין תא שטח 7A ו 7B יהיה אפס .
ג	הנחיות מיוחדות 1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח 4 בתשריט מצב מוצע הוא שטח לאיסור בנייה בגלל קו מתח עליון . בתחום שטח זה תיאסר בניה כל שהיא. 2. השטח יוכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה. 3. ניתן יהיה לבנות בתחום השטח במידה ויועתק קו החשמל העליון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
											מזערי	עיקרי
קדמי 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	4, 2, 1		קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
אחורי 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	4, 2, 1		קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
ציד-י-שמאלי (4)		(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	201, 200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
ציד-י-ימני (4)		(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	3		קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
קדמי 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	7A, 6, 5, 7B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
אחורי 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	7A, 6, 5, 7B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
ציד-י-שמאלי 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	7A, 6, 5, 7B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
ציד-י-ימני 3		(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	7A, 6, 5, 7B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	מזעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי

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) 5400 מ"ר לבניית רפת ו/או מפטמה וכל השאר לפי תכנית ג/21904 ..
- (2) הכל לפי תכנית ג/21904.
- (3) ל"ר . תאי שטח 200 + 201 ישמשו דרכי גישה למגרשים.
- (4) ל"ר.
- (5) תאי שטח 7A ו 7B מהווים יח' תכנון אחת - מגרש 7 . קו בניין של תא שטח A7 עם תא שטח B7 יהיה אפס . זכויות הבניה ייגזרו מסה"כ שטח מגרש 7 . (7A+ 7B) .



6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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 (מדידות ומיפוי), 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.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על 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)</p>

6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף בהתאם לתקנות הגנת העורף.



תשתיות	6.4
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p style="text-align: right;">ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. בהעדר מערכת ביוב ציבורית, סילוק השפכים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p style="text-align: right;">ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	

היטל השבחה	6.5
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הנחיות מיוחדות	6.6
כל ההוראות בתכנית ג/21904 (במידה ולא שונו בתכנית זו) חלות גם על תכנית זו.	



ביצוע התכנית	7

שלבי ביצוע	7.1

מימוש התכנית	7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.
--

