

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0311431

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

מחוז

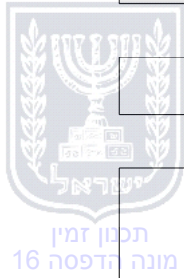
צפון

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

יום ומגיש התכנית מחזיק בפועל במלוא החלקה 126 וחצי מחלקה 127. 2 החלקות ביעוד זהה " מבני משק חקלא" מכוח תכניות ג/12417 ו ג/19079 המאושרת, וחלות עליהן אותם זכויות ומגבלות בניה. תכנית זו באה לאחד החלקים בבעלות היזם ב 2 החלקות ליח' תכנון אחת(חלקה אחת) לצורך הרחבת מבנה הרפת הקיים שבבעלותו.

מאחר ויתרת החלקה 127 הנשארת תהיה בשטח של 1506 מ"ר, התכנית מציעה הקטנת גודל מגרש מינמלי הקבוע בתכנית ג/6540 ל 1.5 ד'.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

מספר התכנית 251-0311431

1.2 שטח התכנית 5.781 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	238150
	קואורדינאטה Y	743100

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא מזרחית לכפר טורעאן ומערבית מכביש 65 מצומת גולני לכוון צפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות:

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	126-127	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
19/11/2012	1000	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19079 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19079
24/06/2003	2848	5196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12417 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12417

הערה לטבלה:

התכנית הינה לאו"ח והקטנת גודל מגרש מזערי בלבד.



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט איחוד וחלוקה	19/11/2016	מוחמד שעבאן	02/07/2016	1	1: 500	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	דו"ח מילולי	17/06/2016	אמיר ח'ורי	22/02/2016	7	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	19/11/2016	אמיר ח'ורי	22/02/2016	10	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	22/11/2016	עבדאלמגיד שעבאן	15/11/2016		1: 250	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	יאסר אבו דיבה			טורעאן	(1)		04-6518140	04-6418695	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 28 טורעאן 16950.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאסר אבו דיבה			טורעאן	(1)		04-6518140	04-6418695	

(1) כתובת: ת.ד. 28 טורעאן 16950.

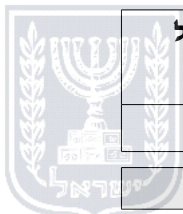
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יאסר אבו דיבה			טורעאן	(1)		04-6518140	04-6418695	

(1) כתובת: ת.ד. 28 טורעאן 16950.

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		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
שמאי מקרקעיו	שמאי	אמיר ח'ורי	1246		טורעאן	(2)		04-6011577	04-6465217	amerhori@013.net
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(3)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il



(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 397.

(3) כתובת: ת.ד. 64 טורעאן 1695000.



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

איחוד וחלוקה להרחבת אזור מבנה המשק הקיים לצורך הרחבת הרפת הקיימת ללא הסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.

2. הקטנת גודל מגרש מזערי הקבוע בתכנית ג/19079 לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.781			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,081		2,081	
1. לפי 36% שטח עיקרי בתכניות ג/12417 ו ג/19079. 2. אחוז שטח עיקרי נגזר מסה"כ שטח רשום של 2 החלקות.					

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבני משק	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבני משק	2

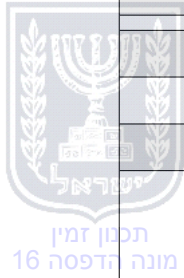
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	5,781	100
סה"כ	5,781	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	5,781.32	100
סה"כ	5,781.32	100

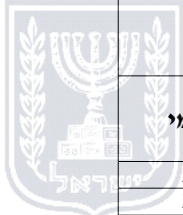
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ג/19079 ו ג/12417
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור זה הינו שטח איסור בניה. בשטח זה תאסר בניה כלשהי. שטח איסור בניה יכלל בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל ההוראות בתכניות ג/12417 ו ג/19079, במידה ולא שונו בתכנית זו, חלות על תכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
15	3	3	3	1	5 (1)	40	4%	36%	1500	1	מבני משק	מבני משק
15	3	3	3	1	5 (1)	40	4%	36%	3000	2	מבני משק	מבני משק



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק מינמלי בין 2 מבנים יהיה 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 מ' לרפת ו 7 מ' למתבן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית הבנוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופיינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
3. הוצאת היתר בניה לרפת מותנית באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
4. טיפול נופי ונטיעות יבוצעו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.3

איכות הסביבה

- א. כללי
כחלק מטיפול נופי, ו ע"מ שמבנה הרפת לא יהווה מפגע נופי יחויב בעל הרפת בנקיטת האמצעים להלן:
1. נטיעת עצים מסביב למגרש להסתרת מבני הרפת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 2. גגות המבנים יבנו מאסכורית בצבע ירוק זית לא בוהק.
 3. בנית גדר רשת בלתי אטומה מסביב לסככה, אשר ניתן להביט דרכה. לא תיבנה גדר בטון אטומה.
- ב. סילוק זבל : פתרון לאיסוף וסילוק זבל ושפכים יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אשור המשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיו מולאו

6.4

חלוקה ו/ או רישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965, ורישום החלקות בטבו כחוק.
- ב. רישום החלוקה יעשה עפ"י הוראות החוק.
- ג. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מנמלי הקבוע בטבלה 5.

6.5

חשמל

- 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. תחנות השנאה:

6.5

חשמל

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים

או

המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על 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 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 מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל/מהמתקן
3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד וכבלים אוויריים
5.00 מ'	

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף

או מצופה

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי

מבודד (כא"מ)

20.00 מ' ----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.00 מ' ----- קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ' ---- כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.00 מ' ---- ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות

ובכפוף לכל

דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה

או



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ו על עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור, בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>שרותי כבאות</p> <p>6.6</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.8</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה</p>	

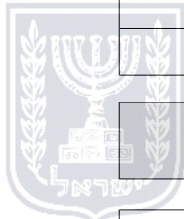


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>6.3. היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16