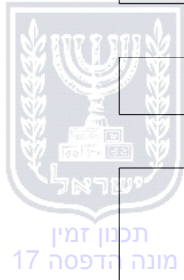


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0460519

איחוד וחלוקה 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 מציעה איחוד וחלוקה מחדש לחלקות 8,9,13 בגוש 16621 בהתאם לחזקה בפועל בין השותפים. התכנית מוגשת בהסכמה חלקית של הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה בטורעאן

מספר התכנית 251-0460519

1.2 שטח התכנית 24.607 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

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	237500
	קואורדינאטה Y	742800

1.5.2 תיאור מקום באזור החקלאי, מזרחית לכפר טורעאן, בין צומת גולני למחצבת גולני, צפונית לכביש 65.

### 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	8-9, 13	

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 כפופה לתכנית ג/ 21904 על כל הוראותיה.	כפיפות	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



## 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	19: 27 05/02/2018	אמיר ח'ורי	25/01/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון - דו"ח מילולי	09: 04 21/03/2019	אמיר ח'ורי	25/01/2018	9	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	08: 58 20/03/2019	עבדאלמגיד שעבאן	20/03/2019		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	עבדאללה אבו דיבה			טורעאן	(1)				
	פרטי	מת'קאל דחלה			טורעאן	(2)				
	פרטי	ניזאר דחלה			טורעאן	(3)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1651 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 1307, טורעאן 1695000.

(3) כתובת: ת.ד. 1307 - טורעאן 1695000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאללה אבו דיבה			טורעאן	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 1651 טורעאן 1695000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294	04-6560521	
בעלים		עבדאללה אבו דיבה			טורעאן	(2)				
בעלים		מת'קאל דחלה			טורעאן	(3)				
בעלים		ניזאר דחלה			טורעאן	(4)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מוסא מוחמד חוסיין דיבה, רשום כבעלים של חצי מחלקה 8 ללא ת"ז.

(1) כתובת : ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

(2) כתובת : ת.ד. 1651 טורעאן 1695000.

(3) כתובת : ת.ד. 1307 , טורעאן 1695000.

(4) כתובת : ת.ד. 1307 - 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		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר חירי	1246		נצרת	(2)		04-6011577	04-6465217	amerhori@013.net
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(3)		04-6518044	04-6411598	sheaban@barak.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת : שכונת נמסאוי , רח' 720 בנין 30.

(3) כתובת : ת.ד. 64 טורעאן 1695000.



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 ללא הסכמת כל הבעלים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

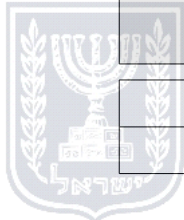


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	1, 10, 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	24,607	100
סה"כ	24,607	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	24,691.48	100
סה"כ	24,691.48	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית ג/21904
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח עפ"י הוראות תכנית ג/21904 .
א	



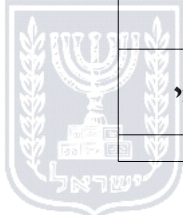
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי
				שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4000	20, 10, 1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/21904 ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

כל ההוראות בתכנית ג/21904 חלות גם על תכנית זו.

**6.2 הנחיות מיוחדות**

שטח השפעה :

שטח הנמצא בין גבול שטח המחצבה לבין גבול התכנית. בתחום שטח ההשפעה על המחצבה לא יותר כל שימוש העלול להיות מושפע מפיצוצים, רעש, אבק או זיהום אוויר, לרבות מגורים, מונה הדפסה 17 תכנון זמין מונה הדפסה 17 מלונאות ובנייני ציבור, למעט פעולות הדורשות לטיפול במפגעים בטיחותיים, סביבתיים ונופיים ומעבר דרך גישה ותשתיות הדרושים להפעלת האתר. הכנסת שימושים רגישים (מגורים) לתחום ההשפעה תעשה רק לאחר ביצוע בדיקות איכות אויר של אבק מרחף תלת שעותי ויממתי ובדיקות זעזועי קרקע, שיוכיחו כי אין מפגעים סביבתיים בשטח המבוקש.

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

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.

**6.4 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. 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, תעשיה 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	



חשמל		6.4
2 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
1 מ'	י. ארון רשת	
3 מ'	יא. שנאי על עמוד	
<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים 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. 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>		

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה