

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0833723

שינוי קווי בניין בגוש 16990 חלקה 17-דבוריה

צפון

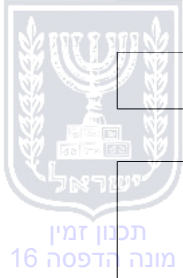
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 17 בגוש 16990 בישוב דבוריה ומציעה הסדרת בנייה קיימת תוך שינוי קווי בניין, שינוי גובה הבניין, תוספת שטחי בניה והגדלת תכסית.



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	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי קווי בניין בגוש 16990 חלקה 17-דבוריה	

מספר התכנית	251-0833723
-------------	-------------

שטח התכנית	0.408 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	235251
קואורדינאטה Y	733117

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16990	מוסדר	חלק	17	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5248	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5248 ממשיכות לחול.	3846	1311	21/02/1991
ג/ 7884	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7884 ממשיכות לחול.	4691	266	27/10/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				וליד מסאלחה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וליד מסאלחה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2021	תאמר זועבי	11: 53 05/04/2021	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	נהיא אבו סיביה			דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נהיא אבו סיביה			דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נהיא אבו סיביה			דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com

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	תאמר זועבי	24867850		כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
	עורך ראשי	וליד מסאלחה		מסאלחה וליד	דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com

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 קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין

2. שינוי בגובה הבניינים.

3. תוספת זכויות בניה.

4. הגדלת תכסית.



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**

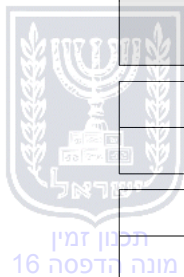
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		100
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	410	100
סה"כ	410	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	407.83	100
סה"כ	407.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בית מגורים . ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. מרפאה ותחנות לבריאות המשפחה. ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ו. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ז. חנויות מזון וקיוסקים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ח. מספרות ומכוני יופי תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים באישור הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. א. לא תותר בניה קומה נוספת מעל בנין אבן אל על ידי שימוש באבן. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית . 2. א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. ב. על אף האמור בסעיף א. יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, כפוף להוראות אלה : - ב.1. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד. ב.2. מבנה העזר הנוספים יהיו עד 40 מ"ר וייחשבו במנין אחוזי הבנייה המותרים. ב.3. ל הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש. 3. גדרות : א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על הרחוב המאושר , הגדר תבוצע לפי הנחיות הוועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה. ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה. ג. בסמכותה של הוועדה המקומית לפטור מהוראות סעי' קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת. ד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש. 4. חניה : לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע

4.1

מגורים ב'

ב

שמירה על עצים בוגרים

- א. הוועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומושכות לאורך גבולותיו במוצבים מתאימים אחרים.
- צו זה יכול לדרוש מבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמושכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואחורו של כל מטע חדש

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	200	152	24	176	80	10	14	4 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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) או 3 על קומת עמודים.

(2) כמסומן בתשריט - תוספות בניה חדשות מעבר לקיים ביום הפקדת התכנית יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/7883.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	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: 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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 מטה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' -- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' -- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' -- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -- י. ארון רשת 1.00 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- יב. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.
6.4	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.



6.5	פסולת בניין	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. 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.
6.6	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.7	תשתיות	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. מים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. הרחקת אשפה : לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתוכנית ההגשה.
6.8	מקלטים	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.9	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.10	הריסות ופינויים	המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16