

מחבר משרד

200732

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מסי ג/ 5907

מושב שדמות דבורה

ותלימת בעל הקרקע

שדמות דבורה

מחלקת ערים/תחישמת

העירייה

התחום

ותלימת

הירוש

ותלימת המחכנר

מנהל משרד

אורבך

מנהל משרד



ספטמבר 1993

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג/

- 1. מועצה איזורית : גליל תחתון
- 2. מחוז : הצפון
- 3. נפה : כנרת
- 4. המקום : מושב שדמות זכורה
- 5. גושים בחלקים : 15120, 15121, 15124, 15125
- 6. גבולות : כמסומן בקו כחול בהשריט.
- 7. שטח התכנית : כ-3277 דונם
- 8. מסמכי התכנית : א. התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. הוראות התכנית
- 9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 10. היוזם : ועדה מקומית גליל תחתון
- 11. המחכנן : ג. את ר. אורבך

הגדרות

- "נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי למבני משק חקלאי ולמגורי בעליו.
- "ישוב" - כמוגדר בצו המועצות האזוריות תשכ"ח-1956.
- "מושב" - כמוגדר בצו אגודות שחופיות "הכרות" ק"ח 2977, 3253, 3477, 4051.
- "אזור" - שטח קרקעי המסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט כציון אופן השימוש המותר בקרקעות ומכנים שבאותו האזור והתכניות שנקבעו לפי תכנית זו.
- "תכנית מתארת מבנים ועצמים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושכילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חניה, יסומנו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, ביוב, חשמל) מיפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.
- "דרך שרות" - בתוכנית בנוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

Handwritten signature or mark at the bottom of the page.

מטרת התכנית

14.

א. הכנת תכנית מפורטת למושב שדמות דבורה שבתחום מרחב תכנון מקומי גליל תחתון ובהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965 לרכות תקנותיו.

ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

ג. קביעת יעדים ואזוריים.

ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ה. ביטול מקרקעי יעוד.

ו. שנוי תוכנית מתאר ובטול כל תוכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשות.

ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

חלוקת שטח התוכנית: 15.

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965. היתרי בניה כפוף לסעיף 21, 20 להלן.

הפקעה ורישום שטחים ציבוריים: 16.

א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב בסמוך לו ו/או מחברות ישוכים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית כדמי חכירה סמליים, רשות מקומית-מושכ.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב, או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע כדמי חכירה סמליים.

ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והכניה.

יעוד שטחים ושימושם: 17.

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

18. קרוי בנין :

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

19. שיפוטים כלליים :

א. ניקוז ותיעול : ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שכילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. כ י ו ב : באמצעות מחקן ביוב מרכזי או ע"י קדוחי חלחול לשביעות רצון משרד הבריאות.

ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. תברואה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעם וזיהום.

ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה ייעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

ו. חניה : לא ינתן היתר בניה שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב על פי תקני משרד התחבורה.

ז. חשמל

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

2. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והליקף הגיזום כאישור הועדה המקומית וחורף תאום עם ועד הישוב.

איסור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל

3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150	9.50 מטרים

4. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת חשמל.

הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים

20. בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח הצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם, מכנים שהוקמו לפני מתן תוקף לחוכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

היתרי בניה

21. ינתנו על פי הוראות תכנית זו. לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הועד המקומי של הישוב (מושב). היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13, לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה. כמידה והיתרי בניה לא יוצאו על פי התכניות המוזכרות בסעיף זה, הם יוצאו לאחר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

22. במושב כסה"כ 70 חלקות א' (נחלות) לפי הפרוט להלן 1-70

23. במושב כסה"כ 21 מגרשים לבעלי מקצוע 100-121.

איזור משק חקלאי חלקות א'

24. איזור משק חקלאי חלקה א' (נחלה) בין בעל רצף קרקע ובין שאינו בעל רצף קרקע הרשום כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד. חלקה א' מתחלקת לשני איזורי משנה, באיזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך - ובאיזור השני - בו בניית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב ולפי שיתוקן מדי פעם.

א. באיזורי מגורים חקלאיים חלקות א' בהלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. השטח הבנוי ל-2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה. שטח הבניה הכולל ל-3 יחידות דיור לא יעלה על 450 מ"ר. שטח מבנה העזר מהווה חלק מתוך 450 מ"ר המותרים בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בנית קומת עמודים עד גובה 1.80 (כל הגדלת גובה חותנה באישור הועדה המחוזית) מותר לפצל קומה ל-2 מפלסים.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשמוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".
2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשך חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או עבר רשות של מוסד מיושב או כל אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

ג. הקמת יח"ד שניה ושלישית מותרת כאשר בעל הקרקע ובחנות דעת וועד הישוב כהגדתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות). תשי"ח-1958.

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בכנין אחד.

ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה "לממשיך".

ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.

ז. מבנה עזר יכול להכנות בחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ', או 0 בהסכמת השכן - כחנאי נקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה 1.5 מ'.

ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.

ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

25. איזור בעלי מקצוע

איזור המשמש למגורים לבעלי מקצוע, מבני עזר ומקלטים.

א. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.

ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת כשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.

ג. מגרשים אלה הינם כבעלות המושכ ואינם ניתנים חלוקה.

ד. קוי בנין מינימליים קידמי 5 מ' או 1.5 למוסך, אחורי 3 מ', צדדי לפי הקיים. במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת השכן). תותר הקמת מבני עזר כצמידות לכנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.

איזור צבורי

איזור המשמש להקמת בניני ציבור, בניני שרותים צבוריים, מחסנים, כתי אריזה ומתקני ספורט. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים על פי תכנית בינוי.

א. קוי בנין מינימליים, קדמי 5, אחורי 5, צדדי 4.

ב. גובה בנינים ושטח מכונה.

גובה בנינים לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ-25% לקומה. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות, בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח שטח.

27. איזור חקלאי

באיזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 10 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות.

א. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 10.

ב. לא ינתן היתר בניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז.

28. איזור צבורי פתוח

איזור המשמש לנטיעות וגינון. דרכים ושבילים, חילות ניקוז, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. כל פעילות לרווחת הצבור למעט הקמת בנינים, מבנה עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

29. על אף כל הנראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים.

קינמו או אי קינמו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.

30. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן תוקף לתכנית זו.

Handwritten signature or mark at the bottom of the page.

דרושה חלוקה או איחוד לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית. תשריט איחוד וחלוקה כהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, יוגש לאישור הועדה המקומית, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב עפ"י הוראות סעיף 14 של תוכנית זו.

32. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:

א. לוח הגבלת בניה לאיזורים.

ב. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאות אגף הטכנולוגיה.

טבלת יעור שטחים

<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>יעור השטח</u>
48.1	1577.6	איזור חקלאי
42.8	1403.0	איזור משק חקלאי חלקות א'
0.5	13.9	איזור מגורים לבעלי מקצוע
4.3	141.6	איזור ציבורי
1.7	45.4	איזור ציבורי פתוח ושבילים
2.6	86.5	דרכים
100%	3277.3	סה"כ
		<u>ציוני התשריט</u>
	קו כחול -	גבול התכנית
	קו כחול מקוטע -	גבול מועצה אזורית גליל תחתון
	פסים ירוקים אלכסוניים על רקע צהוב -	איזור מגורים בחלקות א'
	פסים אלכסוניים ירוקים. -	איזור חקלאי
	צבע חום -	איזור בעלי מקצוע
	צבע חום מותחם כחום כהה -	איזור ציבורי
	צבע ירוק -	שטח ציבורי פתוח ושבילים
	צבע חום -	דרכים קיימות או מאושרות
	צבע אדום -	דרכים מוצעות

פרק 7 - לוח הנגבלות הכנייה לאיזוריים (השימושים המותרים מוגדרים בפרק 5 לעיל) *

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
איזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	מספר מקסימלי של יחידות דיור במגרש	שטח בנייה מקסימלי למגורים (מ"ר) (1)	שטח מקסימלי למגורים (מ"ר) (2)	שטח בנייה מקסימלי למגורים (מ"ר) (3)	גובה מקסימלי של בניין	מירווחים מינימליים (מ"ר)	קווי בניין מניגמליים מידני	מניגמליים מידני
1. שטח חקלאי חלקות א'	לפי חשבים	3 (2)	3 יחידות דיור במבנה אחד או 2-3 בניינים נפרדים. שטח הבנייה לא יעלה על 450 מ"ר ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה	כל שטח מתוך 450 המותרים	2 קומות בבניין מגורים	7 מטר במבנה משק	5 ביין בבניין מגורים	5 מטר	5
2. מגורים לבעלי מקצוע	1	1 לבעל המשק ו-1 לנכד משיר באישור ועד המושב	200 מ"ר	כל שטח מתוך 200 מ"ר המותרים	2 קומות בבניין מגורים	7 מטר במבנה משק	5 ביין בבניין מגורים	5 מטר	3
3. ציבורי	-	-	-	-	3 קומות (5) ולא יותר מ-12 מ'	7 מטר במבנה משק	5 או לפי תכנית בנייה	5 או יותר לפי חשבים	5
4. שטח עבורי פתוח חקלאי	-	-	25% שטח המגרש (4)	(4)	-	-	-	-	-
5. חקלאי	-	-	(6)	(6)	-	-	-	-	-

1. כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.
2. כפוף להוראות סעיף 24
3. למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת חשבן
4. היחתי בנייה לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית.
5. בניינים מיוחדים, אסמים, מרכזים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.
6. שרי בנייה לפי תכנית בנייה באישור משרד החקלאות.

משרד הפנים מרחצ צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור הבניה מס. 5907
הודעה המהווה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5907
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4240
18-8-94 תמ"ק ע"ג 11