

10

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' 7884/ג (שנוי לתכנית מתאר דבוריה מס' ג\5248) המאושרת .

המקום : כפר דבוריה .

גוש שטח בנוי (חלק)

- גוש 16961 , חלקות 5, 6, 13-15, 17-24, 29, 31, 49, 51-53 ,
 60, 64, 73, 75-78, 83, 86, 93
 וחלק מחלקות 1-4, 7-12, 16, 25, 54, 58,
 59, 72, 82, 92, 95
- גוש 16962 , חלקות 19, 20, 43, 44 ,
 וחלק מחלקות 1, 12-14, 18, 32, 42, 46, 57 ,
 1, 2, 3, 7
- גוש 16963 , חלקים מחלקות 1, 2, 3, 7
- גוש 16965 , חלק מחלקה 9
- גוש 16968 , חלק מחלקה 1
- גוש 16969 , חלק מחלקות 1, 3, 10
- גוש 16970 , חלק מחלקות 2, 3, 8
- גוש 16971 , חלק מחלקות 2, 3, 5, 6, 7, 47
- גוש 16972 , חלקות 7, 8, 11-14, 19, 22, 41, 45, 49
- גוש 16974 , חלקים מחלקות 1, 17, 21, 23, 25, 39, 40,
 12, 28, 29, 30

בעלי הקרקע : מינהל סקר קעי ישראל , ופרטיים .

יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליל המזרחי - טבריה .

עורך התכנית : אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת 121/20 טל 06-555792
 משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן .

-1 כללי

-1.1 שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7884/ג שנוי לתכנית מתאר דבוריה מס' ג\5248 (המאושרת) להלן: תכנית זו" והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

-1.2 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג\5248 המאושרת.

-1.3 מטרת התכנית :

- לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- לקבוע שנויים בתקנות הבניה של תכנית מס' ג\5248.

-2 פירוש המונחים :

ההגדרה של המונחים : אחוזי בניה, מנרש, קומה, כניסה קובעת לבנין, שטח מקורה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשג, ב - 1992.

- ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.
- ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי.
- החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו.

סימון בתשריט

פירוש הסימון

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מתאר דבוריה ג/5248 (מאושרת)
קו משונן	גבול גוש
קו	גבול חלקה
קו-נקודתיים-קו	קו מתח גבוה
כתום	אזור מגורים א'
תכלת	אזור מגורים ב'
חרדל	אזור מגורים ג'
פסים באפור על רקע תכלת	אזור מסחרי ומגורים
חום סותחם חום כהה	שטח לבנין ציבורי
ירוק	שטח צבורי פתוח
ירוק סותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
כתום סותחם חום	שטח למוסד
קווים אלכסוניים בשחור	שטח לחניה ציבורית
סגול סותחם בשחור	שטח למתקן הנדסי
חום	דרך רשומה או מאושרת
אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
אדום וירוק לסירוגין	דרך גישה
ירוק מטויט באדום	דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
מבנה להריסה	מבנה להריסה
צורה מלבנית בצבע צהוב	מספר הדרך
ספרה ברבע העליון של העגול	קו בנין מינימלי
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	רוחב הדרך
ספרה ברבע התחתון של העגול	גבול שטח העתיקות

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות : חוראות כלליות :

- 4.1- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות הסותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.
- 4.2-
 - א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים
 - ב- על אף האסור בסעיף 4.2 א דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, כפוף להוראות אלה :-
 - 1- השטושים הסותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
 - 2- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש, וגובהו לא יעלה על 2.20 מטרים נטו.
 - 3- מותר להצמיד את מבנה העזר לגבול הצדי או האחורי של המגרש.
 - 4- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הנג יחיה לכוון מגרש המבקש.
 - 5- אין להקים מבני עזר בתחום המרווח הקדמי, אולם בסמכותה של הועדה המקומית להתיר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי אם יקבע מהנדס הועדה, שהתנאים הטופוגרפיים במגרש אינם מאפשרים פתרון הנדסי אחר - כל זאת בתנאי, שהמרחק עד הרחוב לא יפחת ממטר אחד.
 - 6- למרות האסור בסעיף א לעיל מותר יהיה להקים במגרש שגודלו החל מ-600 מ"ר ומעלה, 2 בתים בודדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מטרים.

- 4.3 - חנויות, בתי מלאכה, בתי חרושת:
- א- לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.
 - ב- למרות האמור בסעיף 4.3 א' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים על פי דעת הועדה המקומית או היועץ לאיכות הטביעה גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.
- 4.4 - שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבניינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.
- 4.5 - שטח חניה ומיקום חניה:
- א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על-פי ההוראות המצורפות כנספח א' לתכנית זו.
 - ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו אט אפשר לדעת הועדה המקומית, להתקימו בקומת קרקע של הבנין.
- 4.6 - גובה בניינים:
- הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהוגדר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.
- 4.7 - איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני:
- לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.
- 4.8 - בניה על גבי בנייני אבן:
- א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא 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 בקירונותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.
- 4.9 - גדרות:
- א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.
 - ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.
 - ג- בסמוכתה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת.
 - ד- הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדדי והאחורי של המגרש.
- 4.10 - מבנים מסוככים:
- הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת כפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפניתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות
- 4.11 - הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית:
- הועדה המקומית יכולה ליזום ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התכנית המפורטת ולחייב בעלי הקרקע בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקם לפי הצורך.
- 4.12 - בניינים קיימים:
- הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, יאושרו, בתנאי שלא יחרגו לתחום הדרך, כמוכח תאשר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו בנין של הבית הקיים ובתנאי של תהיה חריגה לתחום הדרך.

5- רשימת תכליות :

5.1- אזורי טגורייט אי'ב'ג' :

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המספחה .
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונח חקלאית .
- ז- תנויות מזון וקיוסקים .
- ח- מספרות ומכונני יופי .

5.2- אזור מסחר ומגורים :

- א- השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון :
 - א.1- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לענייני איכות הסביבה שליד משרד הפנים .
 - א.2- מועדונים פרטיים וחברתיים .
 - א.3- משרדים .
 - א.4- בתי - קפה ומסעדות .
 - א.5- בתי - קולנוע .
 - א.6- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור , כגון : חייטות , נגרות , מרפדיה , מסגרות , מתפרה , מאפיה וכיו"ב .
- ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות .

5.3- שטח לבנייני צבור :

- א- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור , כגון :
 - א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : כנסייה , מסגד וכו' .
 - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
 - א.3- מגרשי משחקים .
 - א.4- מרפאות , תחנות לאם ולילד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .

לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו , יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה , אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד .

5.4- שטח ציבור פתוח :

- א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

5.5- שטח למתקן הנדסי :

ברכת אגירה למים , מתקנים הנדסיים של הרשות המקומית למים , חשמל , ניקוז וטלפון .

5.6- שטח פרטי פתוח :

נטיעות , מתקני משחקים .

5.7- שטח למוסד :

מיועד להקמת בית אבות ומועדון לקשיש .

6- דרכים

- א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו , הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר . הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך .
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך .
- ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים .
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך , או להתיר סלילת דרך , ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט . לא תבטיח חיבור כזה .

- ה- לא יותרו הקמת בנין ו\או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקה ובתיקונה. יה בחלוקת שבהויבקש בעל ו- חרף האמור בסעיף-קטן ה' רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז- חרף האמור בסעיף-קטן ה' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטענים היתר) תשכ"ז-1967.
- ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ט- דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהוה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- י- דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חרום.
- יא- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה; ותהיה להם הזכות לבדוק, להתזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשטח כד אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יב- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כד 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העוליים להפגע מהעבודות האמורות.

7- היטל השבחה:

א- היטל השבחה יוטל כחוק.

- ב- במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו והניתנים לאישור על-פי תכנית זו תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה, מספר קומות ו\או מרווחים.

8- שטחי חניה ומיקום חניה:

- 8.1- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- 8.2- לא תותר הקמת מוסד נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- 8.3- גובהו של מוסד נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- 8.4- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסד להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

9- ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. 9-ניקוז ותיעול:

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

2. 9-ביוב:

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש השטיפת מימי רשת מים.

ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה; עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס להכנסים של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבו הבעל.

3. 9-אספקת מים:

א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאלוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

4. 9-חשמל:

א- אסור הבניה בקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתת נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

5. 9-הרחקת אשפה:

א- לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה. בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה.

6. 9-אמצעים תברואתיים:

א- לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד להוציא ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים כגד מלריה או מחלות אחרות.

11- נטיעות עצים ושמירתם:

א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבו הבעל הנכסים.

ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים שיחיים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

ד- זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

ה- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו' ב' בטעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק למניעת הישנותו של נזק זה.

ו- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

12-טבלת השימושים :

מס' יחיד	מס' יחיד נטו	צפיפות נטו	גובה בניה מקסימלי		מס' קומות		סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם מגורים א' מגורים
			במטרים	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות				מס' קומות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה			
8	8		14	4 קומות או 3 עס ק.עמודים	162%	45%	6%	33%	33%	33%	33%	לפני התשריטת 3 מ' לגבי דרכים שלא נקבעו להם קו בנין בתשריטת	3 או 0 כלא פתחים בקיר המשותף	400 מ"ר או כפי שקיים ברישום בטאבו	מגורים א'	
6	6		11	3 קומות או 2 קומות + ק.עמודים	150%	50%	6%	44%	44%	44%	44%	לפני התשריטת 3 מ' לגבי דרכים שלא נקבעו בתשריטת מופיעות	2 או 0 כלא פתחים בקיר המשותף	200 מ"ר או כפי שקיים ברישום בטאבו	מגורים ב'	
6	6		11	"	150%	50%	6%	44%	44%	44%	44%	"	"	"	מגורים ג'	
4	4		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	מסחר מגורים	
-	-		12 מ'	3 קומות	120%	40%	6%	34%	34%	34%	34%	"	3 מ'	500	שטח לבניני ציבור	

13- חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה לחלקה , יותר ממבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר על-פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה .
- ב- באזור מגורים ב' , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 200 מ"ר , בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 250 מ"ר . בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 400 מ"ר .
- ג- חלוקת משנה של חלקות השומות , שגודלן עולה על 5 דונם , תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית .
- ד- בתכנית החלוקה יש לסמן את כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור .
- ה- שבילים וסמטאות , המיועדים לתנועת כלי רכב אך אינם מסומנים בתשריט תכנית זו כדרכים , יירשמו בתכנית החלוקה כשבילים פרטיים , המהוים רכוש משותף של בעלי המגרשים בחלקה . רוחבם של שבילים אלה לא יפחת מ- 6 מטרים .
- ו- לא תאושר תכנית חלוקה אלא אם כן תינתן לכל חלקת משנה גישה מדרך צבורית או משביל פרטי כאמור בסעיף קטן ה' לעיל .

14- הריסת מבנים :

- א- כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת - מיועד להריסה .
- ב- המבנים , המותחמים בתשריט במושבה ממספר , ייהרסו על ידי הועדה המקומית תוך שנתיים מתחילתה של תכנית זו , בהיות הריסתם חיונית להסרת מפגעי בטיחות קיימים .
- ג- הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך כחוק ולאחר מתן הועדה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה .
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת , בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה , ובלבד שמולאו הוראות סעיף - קטן ג' לעיל .
- ה- בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש , שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת , יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על ידי מבקש ההיתר של אותו חלק מהמבנה הצוי בתחום הדרך .

שטח לעתיקות :

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח .
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש .
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישוק מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה : הריסה , בניה , סלילה , הקמת מתקן , חפירה , כריה , שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א' .

16- נוהלי אישור היתרי בניה : יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו וע"י בעלי החלקה בתכנית יסומנו כל המבנים והעצים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים, שבילים להולכי רגל, גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו, בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה המקומית כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970 .

17- הפקעה ורישום : מקרקעין המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו לטובת כפר דבוריה . כל הוצאות הפיצויים הנובעים מהתכנון המוצע ייחולו על הטועצה המקומית דבוריה .

חתימות :



יוזם התכנית :

עורך התכנית :
[Handwritten signature]
שירות המבחן

תאריך : 30.07.98

מ.י. הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 7884/ע
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 26.3.68 לאשר את התכנית.

 טמנכ"ל לתכנון יו"ר התנח המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7884/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4691
 מיום 24.10.71 מ. 206 תשנ"א

הודעה על אישור תוכנית מס' 7884/ע
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____