

מועצה אזורית יזרעאל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תוכנית מפורטת מס' ג/8519

הנקראת:

דברת - שרותי דרך, מסחר ושירותי תיירות  
הכוללים סה"כ - 100 יחידות נופש

מרץ 2005

יוזמי התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה  
וקיבוץ דברת

עורך התוכנית: אדריכל יוסי עמיר  
ת.ד. 282 יקנעם המושבה 20600  
טלפון - 04-9591534 04-9590817 פקס - 04-9591535

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 8519/16
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום... לאשר את התכנית. 26/01/05

הודעה על אישור תכנית מס. 8519/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5432
31.8.05

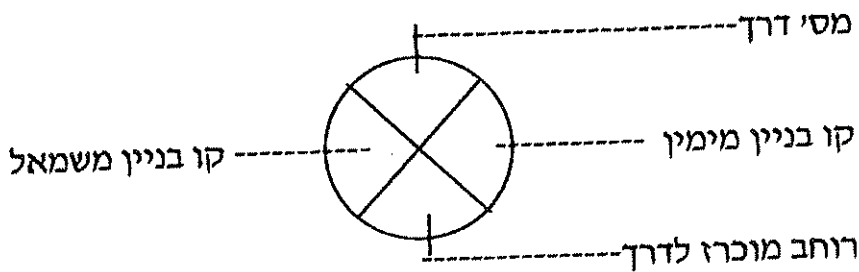
## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תוכנית מפורטת מס' ג/8519.  
שינוי ג/2347, ג/1101, ג/9212

- הנקודות:**  
דברת - שרותי דרך תיירות ומסחר.
- בעלי הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל בחכירת קבע לקיבוץ דברת.
- יזם ומגיש התוכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - יזרעאלים - וקבוץ דברת.
- עורך התוכנית:**  
אדריכל יוסי עמיר - טלפון 04-9591534, 04-9590817  
פקס 04-9591535 ת.ד. 282, יקנעם המושבה, מיקוד 20600
- 1. שטח התוכנית:**  
31.64 דונם.  
שטח לתחנת תדלוק, לשרותי דרך, מסחר ושירותי תיירות - 17.32 דונם.
- 2. גוש וחלקה:**  
גוש 17206 חלק מחלקות 4, 15, 14, 13, 26, 37.  
גוש 17020 חלק מחלקה 9, 4, 3.
- 3. גבולות התוכנית:**  
קו כחול עבה על גבי התשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית מסמן את גבול התוכנית.
- 4. מטרת התוכנית:**  
א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושירותי דרך, מסחר ושירותי תיירות.  
ב. הסדרת האתר ופירוט הוראות התכנית.
- 5. מסמכי התוכנית:**  
א. תשריט בקני"מ 1:1250.  
ב. תקנון - הוראות התוכנית - 7 דפים.  
ג. נספח הבינוי והתנועה מחייבים.
- 6. ביאור הסימונים בתשריט:**  
שטח צבוע אפור תחום סגול - שירותי דרך.  
שטח צבוע אפור - מסחר.  
שטח צבוע צהוב תחום חום - שירותי תיירות  
שטח צבוע ירוק בהיר - שטח פרטי פתוח.  
שטח צבוע חום - דרך קיימת  
שטח צבוע אדום - דרך מוצעת.  
שטח צבוע ירוק לבן מפוספס - שטח חקלאי.  
קו כחול עבה - גבול התוכנית.  
קו כחול מקווקו - גבולות תוכניות חופפות וגבולות.  
קווים ומספרים בירוק - סימון חלקות.  
קו ומשולשים ירוקים - סימון גושים.

- א. כבישי גישה לישובים - 25 מטר מציר הכביש.  
 ב. כבישים פנימיים לפי תוכנית בינוי - תנועה.  
 ג. קו בניין למבנים מדרג 65 75 מ' לחנייה ו- 85 מ' למבנים  
 במתחם התיירותי במדידה מציר הכביש  
 לא תותר בניה חדשה בין הכביש הארצי לבין קו הבנין

7. קווי בנין:



8. סימון דרך:

- צמתים בכביש הגישה באישור מ.ע.צ ומשרד התחבורה.  
 צמתים בכבישים פנימיים באישור משרד התחבורה.

9. צמתים:

10. הפקעות ורישום: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' הפקעות, סעיפים 188 ו-198 - לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

- א. תוכנית זו משלימה ותואמת לתוכנית ג/ 9212.  
 ב. ג/ 1101 משתנה ונכללת חלקה בתכנית.  
 ג. ג/ 2347 משתנה ונכללת חלקה בתכנית.  
 ד. תכנית זו עדיפה על כל תכנית אחרת החלה בתחומה

11. יחס לתוכניות אחרות:

12. חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
 א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווים עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים

12. חשמל:

מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
 ב. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אוורור של מיכלי דלק מציר קווי החשמל הינו כדלקמן:  
 ממתח עליון 25 מטר לבניין ו-15 מטר לסולר ונפט.  
 ממתח גבוה 9 מטר מציר הקו.  
 ממתח נמוך 5 מטר מציר הקו.

המפורטים

## 13. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
12.14	3.84	52.62	16.65	שטח חקלאי
23.07	7.30	12.49	3.95	שירותי דרך
2.62	0.83	-	-	שטח ציבורי פתוח
15.96	5.05	-	-	מסחר
15.71	4.97	-	-	שרותי תיירות
27.43	8.68	34.89	11.04	דרך קיימת
3.07	0.97	-	-	דרך מוצעת
100%	31.64	100%	31.64	סה"כ

## 14. רשימת תכליות מפורטת

א. תחנת תדלוק ושרותי דרך - תחנת תדלוק מדרגה ב', הכוללת משרדים, מבנה לרחיצת מכוניות וחניה. השטח המיועד לשירותי דרך במתחם המזרחי הינו למטרות חנייה בלבד.

ב. מסחר -

באגף המסחר על פי תכנית הבינוי יותר להקים חנויות ו/או חנויות מפעל בשטח כולל שלא יעלה על 1,000 מ"ר.

ג. שירותי תיירות

באגף המלון עפ"י תכניות הבינוי יותר להקים עד 100 יח' אכסון על פי תקני מלון 1 מ לרבות שרותים נלווים שידרשו באם אינם קיימים באורחאן הקיים ולרבות בידור, מזכרות לתיירים וכד' ... בשטח כולל שלא יעלה על 4,190 מ"ר, ובהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות.

ד. שטח פרטי פתוח - יותרו: גינון, ושבילים.

ה. דרך קיימת - דרך המאושרת סטטוטורית.

ו. דרך מוצעת - דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

ז. שטח חקלאי - לפי הגדרת קרקע חקלאית בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

15. ניקוז: הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

16. הנחיות לשמירה על איכות הסביבה ומניע מפגעים סביבתיים

א. אספקת המים: תהיה באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

ב. סילוק שפכים: לפי הוראות למתקני תברואה שיהיו בתוקף באותה עת, באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

ג. פינוי עודפי עפר: לא יושארו ערמות עודפי עפר והגובה הסופי בכל נקודה באתר יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח הנוף.

ד. פינוי פסולת: פסולת ביתית תרוכז בחצר שירות נסתרת מעיני השוהים באתר ותפונה באופן סדיר לאתר מאושר.

-בשלבי הבינוי תפונה פסולת בניין לאתר מאושר.

-תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית, ביתית, גושית, בניין) יעשה על פי תקנות המחזור תשנ"ח 1998.

ה. מניעת מפגעי רעש: מתקנים הנדסיים, מערכות מכאניות ומקורות רעש אחרים יתוכננו ויטופלו ע"י היזם באופן שיבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. יש להבטיח שהרעש לא יהווה "מפגע בלתי סביר" - כהגדרתו בחוק- הן לשוהים באתר והן לדיירי ומבקרי הישוב

17. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

18. חלוקה: גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתוכנית זו יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יחולקו לחלקות. כל אחת מהן תהווה שטח רציף עם סווג אחיד.

19. חניה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה 1983.

## 20. הוראות למתן היתר בנייה:

במסגרת כל בקשה להיתר בנייה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית מעודכנת לנושאים הבאים:

- א. תוכנית בינוי בקני"מ 1: 250.
- ב. תוכנית תנועה בקני"מ 1: 250 או 1: 500 - באישור משרד התחבורה.
- ג. תוכניות מפורטות לתשתיות ניקוז ונוף כדלהלן:
  - ניקוז (לפי סעיף 15)
  - תוכניות חשמל (לפי סעיף 12)
  - אספקת מים (לפי סעיף 16 א)
  - טיפול וסילוק שפכים (לפי סעיף 16 ב)
  - מתקנים לפינוי פסולת (לפי סעיף 16 ד)
  - מניעת מטרדי רעש (לפי סעיף 16 ה)
- ד. תכנית מפורטת לפיתוח וגינון בכל התחומים המסומנים בתכנית הבינוי באות G (GARDEN).

## 21. תנאים למתן אישור אכלוס

- פינוי עודפי עפר (לפי סעיף 16 ג)
- פינוי פסולת בניין (לפי סעיף 16 ה)

23. טבלת זכויות והגבלות בניה לשיירותי דרך, מסחר ותיירות דברת לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוף שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)

גובה בנייה מקסימלי במטרים	מס' קומות	שטחי בניה מקסימליים										קווי בנין			גודל מגוון מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		סה"כ	לנסוי קרקע	שטחי שירות	שמושים עקריים	מתחת למפלס	מעל למפלס	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגוון מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)				
14.0 מטר (קיים) במדידה ממפלס הכניסה **	2	300	300	10	290	-	300	5	5	5	2.25	שירותי - דרך ****				
		בנוסף - גג התחנה (קיים) - 825 מ"ר														
10.5 מ' רעפים או 9 מ' גג שטוח במדידה ממפלס הכניסה	2	1000	1000	20	980	-	1000	3	3	3	5.05	מסחר				
		מעל למפלס הכניסה. מתחת למפלס הכניסה.														
10.5 מ' רעפים או 9 מ' גג שטוח במדידה ממפלס הכניסה	2	4200	2100	420	3780	1,200	3000	8 *	8	8 *	4.97	שירותי תעבורה ***				
		מעל למפלס הכניסה. מתחת למפלס הכניסה.														

הערות:

- \* קווי בנין - 0 - אד-ורק בחתמברות אל מננה קיים - על-פי תכנית הבנייה.
- \*\* שילוט בגובה 19.10.
- \*\*\* במלון 100 חדרי אכסון

חתימות

חתימת בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל:

\_\_\_\_\_

חתימת היוזם:

<sup>3</sup>  
ליבוץ דבורת  
מ. ל. ס. מ.

\_\_\_\_\_

חתימת המתכנן:

\_\_\_\_\_

אדריכל יוסף עמיר  
רש"ן נוס, 26176  
ת.ז. 0948616