

תאריך עדכון 02.09.2002

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13433 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

13433 הודעה על אישור תכנית מס.
5213 פורסמה בילקוט המסומים מס.
6.8.03 מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גילבוע

תחום שיפוט מוניציפאלי : גילבוע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס" המהווה שינוי לתכנית מפורטת גו 6540 - שטחים חקלאיים.

מטרת התכנית : לגליזציה למיבנים קיימים . הסדרת אחוזי בניה וקווי בניין במשק חקלאי בנחלה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב דבורה

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 500\175 | צפון: 475\174 |
|------------|---------------|---------------|
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 20766 | | |

1.3 שטח התוכנית: כמסומן בתחום הקו הכחול (9.729 דונם מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל . קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד 580 ט"ל - 04-6558211

יזם התוכנית: ויצמן אבי . ת.ז : 5869699\8 מושב דבורה 35 מיקוד 19206 ד.נ גילבוע טל : 04-6499033

עורך התוכנית: שנהב רענן ת.ז : 05774332 ת.ד 100 מגדל העמק ט"ל - 04-6545824

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג \ 6540 שטחים חקלאיים (תכנית מאושרת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח . תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|------------|--------------|
| 02.09.2002 | הכנת התוכנית |
| | עדכון 1 |
| | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית - |
| צבע ירוק לבן אלכסוני | שטח חקלאי |
| צבע כתום בהיר | מגורים בנחלה |
| צבע כתום בהיר וירוק אלכסוני לסרוגין | משק חקלאי בנחלה |
| צבע חום | דרך קימת מאושרת |
| קו שחור עבה משונן | גבול גוש |
| עיגול שחור ובו סיפרה בשחור | מספר משק |

1.10 טבלת שטחים:

| ייעוד קרקע | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|-----------------|------------|--------|------------|--------|
| | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים |
| שטח חקלאי | 9.105 דונם | 93.58% | _____ | _____ |
| דרך קיימת | 0.624 דונם | 6.42% | 0.624 דונם | 6.42% |
| מגורים בנחלה | _____ | _____ | 2.357 דונם | 24.22% |
| משק חקלאי בנחלה | _____ | _____ | 6.748 דונם | 69.36% |
| סה"כ | 9.729 דונם | 100% | 9.729 דונם | 100% |

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי קו בניין צידי לשכנים מקו בנין 3 לקו בנין 0 והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי בהתאם לסעיף 62 (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנינים .

דרך: ישמש למעבר כלי רכב . מעבר הולכי רגל . תשתיות . מדרכות . גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך .

מגורים בנחלה: שטח למגורים .
תותר הקמת מבנים לסדנאות. אורוות סוסים וכן צימרים. הכל כחלק משטח עיקרי לפי טבלת שטחים.

שטח חקלאי בנחלה : עיבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים לשימוש חוכר הנחלה כולל מבנים לבעלי חיים ומבנים לגידולים מוגנים. מבנים לשרות יצור חקלאי בנחלה. כולל אחסנת ציוד וחומרים וחניה מקורה לרכב חקלאי. והקמת אורוות לסוסים.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| מס' יחיד / מס' סח"כ לדונם | צפיפות / מס' למג'ש מינימלי | בניה | | גובה מקסימלי | מס' קומות | סח"כ | לכסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שרות | שטחים עיקריים | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | מותרת למפלס הבנייה | מעל מפלס הבנייה | קדמי | אחורי | קווי בנין | | גודל מג'ש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמנשים) עיקריים |
|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|--------------|-----------|----------|---------------------|-----------|---------------|-------------------------------|------|--------------------|-----------------|------|-------|-----------|-----------|--------------------------|---------------------------|
| | | במטרים | מס' קומות | | | | | | | מפלס | מפלס | | | | | צדדי | לשכר* | | |
| 1 | | 9.00 | 2 | 750 מ"ר | 32% | 150 מ"ר | 600 מ"ר | 4000 מ"ר | 4000 מ"ר | מפלס | מפלס | הבנייה | 750 מ"ר | 8.5 | 3 | 0 לשכר* | 2.357 מ"ר | מגורים בתולה | |
| | | 9.00 | 1 | 4000 | 60% | 4000 מ"ר | 4000 מ"ר | 4000 מ"ר | 4000 מ"ר | מפלס | מפלס | הבנייה | 4000 מ"ר | 3 | 3 | 0 לשכר* | 6.748 מ"ר | משקן קולאי בתולה | |

* תותר בניה בגבול מג'ש צדדי לשכר קו בנין 0.

3.3 הוראות נוספות:

תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

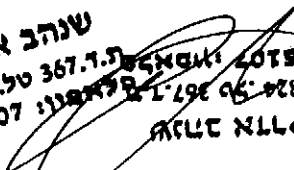


יזם התוכנית:

5769689

עורך התוכנית:

שנהב אדריכלים
050-265107 :טל. 06-6545824
06-6545824 :טל. 050-265107
שנהב אדריכלים



מודד מוסמך :

