

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 14567
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.9.04 לאשר את התוכנית.
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. דבוריה

תכנית מס' ג/ 14567 (שינוי אחוזי בניה ומס' קומות)

המהווה שינוי לתכניות מתאר ג/ 7883 וג/ 7884

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 14567 שינוי אחוזי בניה ומס' קומות

שינוי גקודתי לתכניות מתאר מס' ג/ 7883 ו ג/ 7884

1.2 מקום התכנית: כפר דבוריה - נ.צ. מרכזי : מזרח 235320 , צפון 733035

1.2.1 גרשים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16990	28	55

1.3 שטח התכנית: 1.052 דונם (בחשוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - עבדאלעזיז נג'אר - כפר דבוריה 16910 ת.ד. 274
טל : 050/449194

יזם ומגיש התכנית - עבדאלעזיז נג'אר - כפר דבוריה 16910 ת.ד. 274
טל : 050/449194

עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449
כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי גקודתי לתכניות מתאר דבוריה מס ג/ 7883 ו ג/ 7884
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
ב. תשריט בקנ"מ 1:250
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מבחנה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
09/2003	עדכון-1
12/2003	עדכון-2
05/2004	עדכון-3

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הפקדת תכנית מס. 14567
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.4.04 להסכים את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14567
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5311
מיום 6.7.04

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

1.9 באור סימני התשריט

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>פרוש הסימון</u>
1. קו כחול רצוף עבה	גבול תכנית מוצעת.
2. קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת.
3. קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה.
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק	מס' חלקה.
5. קו דק משוון בצבע שחור	גבול גוש.
6. ספרה בצבע שחור ע"ג התשריט	מס' גוש.
7. צבע תכלת	אזור מגורים ב'.
8. צבע כתום מותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד.
9. צבע חום	דרך קיימת.
10. צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
11. צבע צהוב	מבנים להריסה
12. ספרה ברובע העליון של העיגול	מס' דרך.
13. ספרה ברובע התחתון של העיגול	רוחב דרך.
14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול	קו בניין מהדרך.

1.10 טבלת שטחים:

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור מגורים ב'	0.800	76%	-----	-----
אזור מגורים מיוחד	----	-----	0.786	74.7%
דרכים	0.252	24%	0.266	25.3%
סה"כ	1.052	100%	1.052	100%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : שינוי יעוד לאזור מגורים מיוחד ע"י הגדלת סה"כ אחוזי בניה ומס' קומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' ל אזור מגורים מיוחד.
2. הגדלת מס' קומות מ 3 קומות ל 4 קומות ובהתאם גובה בנין מקסימלי כמופיע בטבלת השימושים להלן.
3. הגדלת סה"כ אחוזי בניה ל 200%.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע			מצב קיים (מאושר)			יעוד הקרקע
שטחי שדות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטחי שדות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	מגורים
188	1383	8	144	1056	8	

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

פללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. אזור מגורים מיוחד : השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד.
יותרו בו השימושים כמו באזור מגורים ב' בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/ 7883 .

3.1.2 דרכים :

(א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה – מצב מוצע

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(דרישות שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדחורים חש"ב 1992)

מס' יח"ד לדגום	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מרנימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי									קרי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		גובה בניה מקסימלי	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי		
10	4 יח"ד למגרש	13.5 מ' ו 15 מ' לחצר מדרגות (עליה לגג)	4	200%	50%	24 (6%) בקומה	176	---	200%	2 מ'	2 א' כפי שקיים	2 א' אפס בהסתמך השכר ללא פתחים ומצד אחד בלבד	400 מ"ר	מגורים מיוחד

הערות:

- לא ניתן היחיד בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

- א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
- ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי קיר משותף (קו בנין אפס) או שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

3.3.2 הוצאת היתר בניה :

היתר בניה " ליגטימציה לבניין הקיים " ינתן רק לאחר הריסת המבנה הצמוד לדרך ובנית גדר עץ"י תואי הדרך המוצע לאחר ההרחבה.

3.3.3- חניה ומוסכים פרטיים :

- א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה .

3.3.4 - עיצוב ארכיטקטוני :

- א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
- ב) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

ב. - 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 /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'.
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'.

השרה

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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

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 קוי 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. היטל השבחה:

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

4. חניה:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, הריסת הבנין הצמוד לדרך ובנית גדר עפ"י תוואי הרחבת הדרך במצב מוצע.

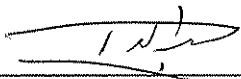
פרק 4 - מימוש התוכנית

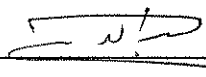
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

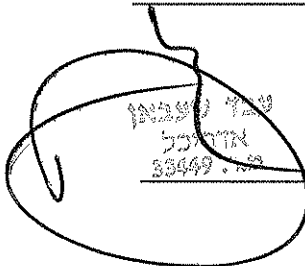
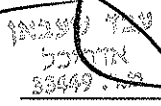
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

1. בעל הקרקע: 

2. יזם התכנית: 

3. מגיש התכנית: _____

4. עורך התכנית:  

4. חתימות אחרות: _____