

26.2.07

2007075

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה מקומית דבוריה"

שם ישוב : דבוריה

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס"ג 1557/7.
שינוי לתוכנית מתאר דבוריה מס"ג 7884/7 ביטול דרך להולכי רגל.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16991	36,37,38,39	34,35,41
16962	-----	44

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 1.066 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: משהור מוחמד סולימאן אטרש ת.ז. 05900063 דבוריה מיקוד 16960
מחמוד אחמד סולימאן אטרש ת.ז. 02075533, דבוריה מיקוד 16960

יום התוכנית: משהור מוחמד סולימאן אטרש ת.ז. 05900063 דבוריה מיקוד 16960
מחמוד אחמד סולימאן אטרש ת.ז. 02075533, דבוריה מיקוד 16960

מגיש התוכנית: משהור מוחמד סולימאן אטרש ת.ז. 05900063 דבוריה מיקוד 16960
מחמוד אחמד סולימאן אטרש ת.ז. 02075533, דבוריה מיקוד 16960

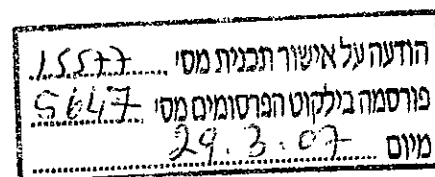
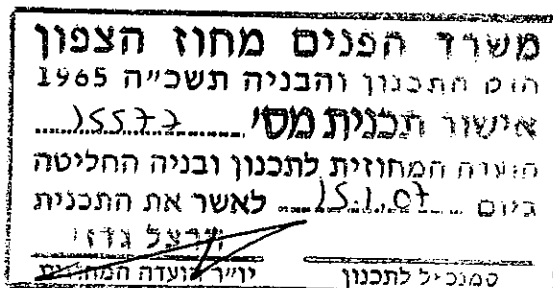
עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"ר שיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 410, מיקוד 19115, טל: 04-6591007, נייד 052-8967912

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס"ג 7884/7 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט ב קני"מ 1:250



1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.01.2004	הכנה
09.03.2005	עדכון 1
20.01.2006	עדכון 2
22.02.2006	עדכון 3

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

1.9 סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול גוש ומספרו	קו שחור עם משולשים קטנים
מספר חלקה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול חלקה	קו ירוק עווה
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע אדום
אזור מגורים ב	צבע תכלת
דרך הולכי רגל קיימת	צבע אדום מטויט בירוק
סימון להריסה	צהוב מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
דרך מאושרת	0.102	18.85%	0.102	18.85%
אזור מגורים ב	0.692	58.25%	0.828	69.7%
דרך הולכי רגל	0.272	22.9%	0.136	11.45%
סה"כ	1.188	100%	1.188	100%

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- שינוי באחוזי בניה מותרים
- הקלה בקווי בניין קיימים
- ביטול חלק מדרך להולכי רגל

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת אחוזי בניה המותרים בתוכנית מס"ג/7884.
- ביטול חלק מדרך להולכי רגל
- הקלה בקווי בניין קיימים
- איחוד וחלוקה מחדש
- 1. קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית המסומן התשריט.
- 2. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- 3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ב	1,159.2	12

פרק 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 ב:

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת מיועד למגורים ב.
תותר בו בניה:

- בתי מגורים
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חנויות מזון וקיוסקים
- מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 דרכים:

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

ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם הרשות המקומית אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

3.1.3 דרך להולכי רגל:

בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חנית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדים לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.

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

מס' יח"כ סח"כ לדגום	צפיפות/ מס' יח"כ למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)
				סח"כ	לניסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי 20' או כפי שקיים	אחורי 20' או כפי שקיים	צדדי 20' או כפי שקיים			
12	2	11 מ'	3	180%	60%	40%	140%	**	180%	20' או כפי שקיים	20' או כפי שקיים	20' או כפי שקיים	168 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ב'	

הערות:
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 מספר מבנים במגרש:

(א) באזור מגורים ב: במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד. תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה.

3.3.2 חניה ומוסכים פרטיים:

- (א) לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- (ב) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור המגרש.
- (ג) תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש הצדדי והקידמי במרווח אפס ללא פתחים ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.
- (ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ'.
- (ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות מרתף של הבניין.

3.3.3 תכנית פיתוח:

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתוכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתוכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.4 חיבור מערכות תשתית:

- א. כל מערכת התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך גישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר תומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או תמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית – התחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצינורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הגביש.

3.3.5 הוראות אחרות:

- א. מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ב. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע' 188-197.
- ז. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- ח. הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.
- ט. כל התשתיות כולל דרכים, ביוב וכו', יבוצעו ויתחזקו ע"י היזם לשביעת רצון הועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 אוויריים 1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת 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 – 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

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

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 בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בתוכנית זו.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. ניתן לבצע איחוד של 2 או יותר מגרשים או חלקות סמוכות, בהתאם לצורכי היזמים באישור הועדה המקומית.

2. הפקעות:

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

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

3. 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 לחוק התכנון ובניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת קודמת 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 תוסת בניה מכח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

מבנים קיימים – מתן לגיטימציה לקווי בניין:

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה לקווי בניין של מבנים קיימים, בתנאים הבאים:

1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
2. המבנים לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר בניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. מבנים להריסה:

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

4. חתימות:

..... בעל הקרקע: *א. ח'ר*

..... יוזם התוכנית: *א. ח'ר*

..... מגיש התוכנית: *א. ח'ר*

..... עורך התוכנית: *זועבי אחמד, אדריכל*

