

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי : גליל תחתון
שם ישוב : שדמות דבורה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית שינוי למפורטת מס' גנ/15864 - שינוי קווי בניין ומתן אפשרות להקים לולים בנחלה מס' 54 במושב שדמות דבורה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5907 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב שדמות דבורה, נחלה מס' 54.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 241.000	צפון : 734.200
--------------	----------------	----------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15120	-	1
15121	-	1

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 23.11 דונם, מדוד גרפית.

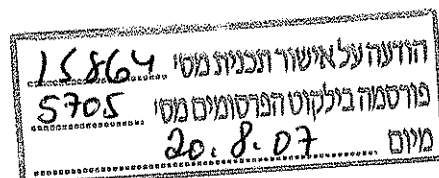
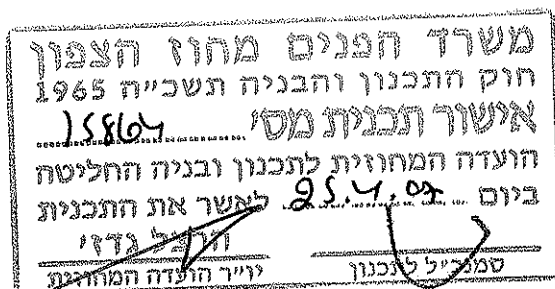
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יוזם התוכנית: מושב שדמות דבורה (מיכה שוורץ).
ד.נ. גליל תחתון, 15240.
טלפון: 04/6767451.

מגיש התוכנית: מושב שדמות דבורה (מיכה שוורץ).
ד.נ. גליל תחתון, 15240.
טלפון: 04/6767451.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.
אדרי' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.
דוא"ל: diaber@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התוכנית כפופה לתוכניות מס' ג/10988 - תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח בישובים כפריים של גליל תחתון המאושרת ול-ג/13618 - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים בישובים שבמרחב תכנון מקומי גליל תחתון, המאושרת. התוכנית לא גוברת על תוכניות מס' ג/10988 ו-ג/13618, וכל התנאים למתן היתרי בניה של תוכניות ג/10988 ו-ג/13618 חלים על תכנית זו.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5907 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי וחנייה בקני"מ 1:1,000 לעניין העמדת המבנים לצורך בדיקת ניצול זכויות הבנייה - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
8.2005	עדכון 1
9.2005	עדכון 2
5.2006	עדכון 3
9.2006	עדכון 4
2.2007	עדכון 5
5.2007	

1.8 הגדרות ומונחים:

- א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- ב. נחלה חקלאית. יחידת קרקע באזור חקלאי המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים. חלקה א' עפ"י תקנון מנהל מקרקעי ישראל.
- ג. יחידת אירוח. מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית ואירוח נופשים.

1.9 באור סימני התשריט:

- דרך מאושרת - חום
- אזור משק חקלאי-חלקות א' - פסים ירוקים באלכסון על רקע צהוב
- אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
- גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו s
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים ומוצע בדונמים	שטח קיים ומוצע באחוזים
דרך מאושרת	0.60	2.60
אזור משק חקלאי-חלקות א'	1.71	7.40
אזור חקלאי	20.80	90.00
סה"כ	23.11	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: - שינוי קווי בניין.
- מתן אפשרות להקים לולים בנחלה, ע"י אישור של תוכנית מפורטת זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
אזור משק חקלאי-חלקות א'	450 מ"ר ליחידות הדיור ו-160 מ"ר ליחידות האירוח	3	4
אזור חקלאי	9,360	-	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן 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 הבניין.

2. אזור משק חקלאי-חלקות א':

נועד להקמת 3 יחידות דיור, 4 יחידות לאירוח כפרי, מחסנים וחניות רכב מקורות. יחידות הדיור יותרו: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי. הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים ופתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.

3. אזור חקלאי: נועד להקמת מבני משק חקלאיים על מתקניהם כגון לולים, ולעיבודים חקלאיים. תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים חקלאיים יהיה הגשת תכנית בנוי לאישור הועדה המקומית וקבלת אישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בדבר קירבה בין מבנים חקלאיים השונים ובין המבנים החקלאיים למבני המגורים ויחידות האירוח. לא יינתן היתר למבנים הקיימים ללא היתר עד לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

4. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות הנדסיות, מדרכות, גינון ציבורי וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונית ובהיתרים תשנ"ב-1992).

חל- רות	מס' יח' אירוח במג-רש	מס' יחיד במג-רש	גובה בנייה		גובה מקסי'		סח"י"כ		תכ-סית קר-קע	שטחי שירות	שימו-שים		מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מב-נים	קדמי	אחורי *	צדדי *	גודל מג-רש מניי' בדי'	שם האזור, שימו-שים עיקריים	
			במ' **	מס' קו-מות	סח"י"כ	תכ-סית קר-קע	שימו-שים	עיקריים			שימו-שים	מפלס כניסה									מעל מפלס כניסה
-	4	3	7 מי' בגג שטוח 9-1 מי' בגג משופע	2	600 מי"ר	550 מי"ר	150 מי"ר	450 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	לחידות חדניר 160-1 מי"ר	3	5 מי' 1.5-1 מי' לתניה מקו-רה	3	3	3	1.6	משק חקלאי-חלקות א'
-	-	-	5.5	1	45%	45%	-	45%	-	-	45%	45%	45%	45%	8	3	3	3	20.0	אזור חקלאי	
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אזור חקלאי דרד	

* מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תוכנית זו בקו בניין צדדי ו/או אחורי הקטן ממה שנקבע בתוכנית זו יאושרו.

כל תוספת בנייה תבנה לפי קווי הבניין שנקבעו בתוכנית זו.

** הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

*** בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי= 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

**** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

***** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בניתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסה ליחידות המגורים.
- ה. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

ג. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.
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'.
2. **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.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחיבור לבתים וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

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.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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

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

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת האפשריים אירוח.

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

8. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 הבניין 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.

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. היתרי בניה :

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.

כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים.

סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.

בקשה להיתר באזור החקלאי תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.

על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.

על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הנקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה

המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית : לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לחבנית. בתנאי שיש תרומה ניתואמת עם רשויות התכנון הניהוליות, חתימתו של יוצר תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם זכיון החכם ניתאים ביוזם ואין חתימתו זו באה במימוש החבנית כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות ניהולית לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

לזינו הסך ספד ניוצקת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגון השטח המיועד בתכנית, אין חובה על בעל הזכות הכרה או הודאה בעיני הסכם האמור ו/או ייתן על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש יאחטו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לנפיקת טבט תכנונית.

מינהל תכנון ופרקעי ישראל
מחלקת הצפון

תאריך: 16/10/19

בעל הקרקע:

שדמות זכורה
מושב עובדים להתיישבות
שתופית בע"מ

אריה בן קרני

יוזם התוכנית:

שדמות זכורה
מושב עובדים להתיישבות
שתופית בע"מ

אריה בן קרני

מגיש התוכנית:

4 באמנה - ברגר
אדריכלות ונדלונג ערירי

עורך התוכנית:

