

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 282/7884  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5708  
 מיום 28.8.07 עמ' 4108

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "גליל מזרחי"  
 נתקבל  
 17.05.2005  
 החימת המקבל  
 מט' תיק

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 אישור תכנית מס' 282/7884  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 04107 מיום 21/5/07  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה מקומית דבוריה"  
 שם ישוב : דבוריה  
 תוכנית מס' מק/גמ/292/7884

1.1 שם תוכנית :

תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה  
 1965, מהווה שינוי לתוכנית מתאר כפר דבוריה מס', ג/7884, ג/7883 המאושרת

1.2 מקום התוכנית :

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16961	--	49/4,52

1.3 שטח התוכנית : שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 1.820 דונם

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע : סאמי עבד אלמגיד עזאיזה, ת.ז. 02836964, כפר דבוריה, 16910

זיס התוכנית : בעל הקרקע לעיל

עורך התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל מס' רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד  
 19115, טל: 04-6591884

שוכאת נגאר . כפר דבוריה, מיקוד 16910, ת.ד. 1027, טל. 6702523 - 04

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

- התוכנית תואמת לתמ"א 31
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בוועדה מחוזית)
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/7884, ג/7883 המאושרת

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים "מסמך מחייב"
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 "מסמך מחייב"

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
25.06.2004	1 עדכון
	2 עדכון

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

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 282/7884  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5628  
 מיום 13.2.07 עמ' 1591

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 הפקדת תכנית מס' 282/7884  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 5104 מיום 13/2/07

1.9 סימני התשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול גוש ומספרו	קו מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק
דרך מאושרת	חום
אזור מגורים א	כתום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
דרך מאושרת	1.371	75.33%	1.371	75.33%
אזור מגורים א	0.449	24.67%	0.449	24.67%
סה"כ	1.820	100%	1.820	100%

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.
- הקלה בקווי בנין קיימים לפי 62 א (א) 4 בחלק מדרך מס" 39 מ' 3 לאפס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

" ע"פ תוכנית ג/7883 "

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בחלקה המסומנת בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3. הוראות התוכנית:**  
"ע"פ תוכנית ג/7883"

3.1 רשימת התכליות ושימושים:  
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.

**אזור מגורים א:**

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. חנויות ומלאכות

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

"ע"פ תוכנית ג/ 7884"

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיונמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							קווי בניין		גודל מגרש מיונמלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי			לפי תשריט
<b>לפי תוכנית מאושרת מס' ג/ 7883</b>															

### 3.3 הוראות נוספות:

" ע"פ תוכנית ג/7883 "

א. הוראות והנחיות נוספות:

- א. דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית תכנית פרצלציה, לגופו של עניין.
- ב. 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.
- ג. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ד. – אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
  - ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ה. אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית.
  1. 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.
  2. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.
  - ח. 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.
  - ט. 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.

## 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 בל 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 קווי 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 ואו 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 וולטואין 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 :**

" ע"פ תוכנית ג/7884 "

**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 ובניה.

**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 לחוק התכנון ובניה.

**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 את קו המתאר 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 ובניה.

**4. מבנים להריסה :**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

**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 ( התקנות 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 הגי'א:


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

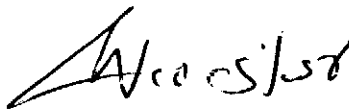
10. תנאים להוצאת היתר:

לא יוצא היתר בניה למבנה אלא אחרי ביצוע הצנאים הבאים:

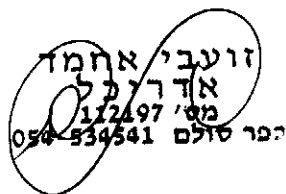
- הריסת הקירות בתוואי הדרך
- בניית גדר לאורך הדרכים 41,39
- קביעת הכניסה למגרש בתיאום עם המועצה המקומית.

4. חתימות:

בעלי הקרקע: 

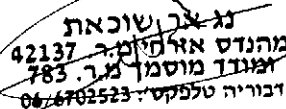
יוזם התוכנית: 

מגיש התוכנית:

  
זועבי אחמד  
אדריכל  
מס' 112497  
הפר סולם 054-534541

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל

שוכאת נג'אר

  
נג'אר שוכאת  
מהנדס ארץ ישראל 42137  
ומנוח מוסמך מ.ר. 783  
דבוריה טלפקסי 04-6702523

עדנאן מסאלחה  
מהנדס מ.מ. דבוריה

5/3/05