

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17882

מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 34.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="268 891 788 1182" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17.882... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.10.08... לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
<div data-bbox="288 1317 719 1480" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור זכויות חה 17.882 פורסמו ב"רשומות" מס'</p> <p>מיום</p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 34.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>גנ/17882</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>23,854 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>7/09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>לא רלבנטי</p>	<p>לפי סעיף^(א) בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
		קואורדינטה X	733.300
		קואורדינטה Y	240.800
1.5.2	תיאור מקום	נחלה מס' 34 במושב שדמות דבורה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל תחתון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב שדמות דבורה
		שכונה	-
		רחוב	דרך מס' 2
		מספר בית	34
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.	
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
	15120	מוסדר	חלק מהגוש
			מספרי חלקות בחלקן 11,12,13,22
			לא רלבנטי
1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לא רלבנטי	לא רלבנטי
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		5907/ג	34
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלבנטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5907	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/5907	4240	תשנ"ד-1994
ג/10988	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/10988	4967	תשס"א-2001
ג/13618	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/13618	5318	תשס"ד-2004
ג/6540	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/6540	3957	תשנ"ב-1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2009	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2009	1	לא רלבנטי	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2009	1	לא רלבנטי	1:1,000	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת והסדרת פעילויות לא חקלאיות (תיירות ומסחר) בנחלה 34 בשדמות דבורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ומגורים בישוב כפרי, ומאזור משק חקלאי-חלקות א' (מגורים) לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, ללא שינוי בגודל השטח המיועד למגורים.
הוספת 140 מ"ר לבניית מבנים לשימושים לא חקלאיים ל-160 מ"ר המותרים לאירוח כפרי.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6620505	לא רלבנטי	04-6620606	די"ר גליל תחתון, 15240.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-676032	לא רלבנטי	04-6767032	די"ר גליל תחתון, 15240.	לא רלבנטי	מושב שדמות דבורה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichmun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	תי"ד 580, נצרת עילית, 17105.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-568869	04-8362005	תי"ד 70071, חיפה, 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	אדריכל
Ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	052-2352708	04-8524038	אלמונתבי 22, חיפה, 35377.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	883	028208916	מועל / קעואר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

23.854	סה"כ שטח התוכנית - דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	450 מ"ר	0	* 450 מ"ר	מ"ר למגורים	מגורים בישוב כפרי
	-	3	0	* 3	מס' יח"ד	
-	-	80 מ"ר	- 80 מ"ר	160 מ"ר **	מ"ר לאירוח כפרי	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
	-	2	- 2	** 4	מס' יח' אירוח	
***	-	220 מ"ר	+ 80 מ"ר לאירוח כפרי	0	מ"ר	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
	-	-	+ 140 מ"ר לשימוש מסחרי	0	-	
	-	2	+ 2	0	מס' יחידות אירוח	
****	-	6,453	6,453	0	מ"ר	קרקע חקלאית

* על פי תכנית ג/5907 התקפה. יחידת דיור אחת עבור דור שלישי, בגודל עד 55 מ"ר.

** על פי תכנית ג/10988 התקפה.

*** תותר העברת זכויות בניה בין יעודי פל"ח (מיחידות אירוח לשימוש מסחרי, אך עד לתקרה של 220 מ"ר בלבד) בעת מתן היתרי בניה.

**** בתכנית ג/5907 התקפה לא נקבעו אחוזי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	רדיוס מגן		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	34A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	34B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	34C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	600	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
א.	3 יחידות דיור.	
ב.	2 יחידות לאירוח כפרי.	
ג.	חניות רכב מקורות.	
ד.	בריכת שחייה פרטית.	
ה.	מחסנים, סככות.	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שלושת יחידות הדיור ייבנו בשני מבנים. יחידות הדיור יותרו: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי. גודלה של אחת מיחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר. 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.</p> <p>חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.</p> <p>הקמתן של 2 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו 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.</p> <p>תתאפשר הבנייה בקו בניין = 0 מ' מהגבול עם האזור החקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p>	
ב.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לגבי כל תא שטח 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. <p>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.</p> <p>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 בנייתם 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 חשבוננו.</p> <p>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.</p>	

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	4.2
שימושים	4.2.1
2 יחידות לאירוח כפרי.	א.
שימוש מסחרי ותעסוקה לא חקלאית, הקשורה באופיה לעיסוק של בעל הנחלה באירוח כפרי, כגון משרד קבלה לאורחים של יחידות האירוח, טרקלין, חדר אוכל ומשרד של בעל מקצוע חופשי.	ב.
הוראות	4.2.2
<p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>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.</p> <p>חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.</p> <p>הקמתן של 2 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ופירוט 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.</p> <p>בנייתו של מבנה לשימוש מסחרי תותר בתנאי שאינו מהווה מטרד ליחידות הדיור וליחידות האירוח הכפרי.</p> <p>זכויות הבניה לשימושים לא חקלאיים (פל"ח) לא יעלו על 220 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 80 מ"ר עבור יחידות אירוח כפרי, בהתאם להנחיות משרד התיירות ובכפוף לתכנית מס' ג/10988 התקפה. - עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים). <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים הנ"ל בתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יעלו על 220 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות), וזאת לאחר קבלת חוות דעת חיובית של משרד התיירות, משרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.</p> <p>תתאפשר הבנייה בקו בניין = 0 מ' מהגבול עם אזור המגורים בישוב כפרי.</p>	א.
<p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לגבי כל תא שטח 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. <p><u>נטיעת עצים ושמירתם</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p><u>סילוק מפגעים</u>: 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 בנייתם 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.</p> <p><u>שמירה על הנוף</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך 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.</p>	ב. הוראות פיתוח

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.3.1 שימושים	
א.	מבני משק חקלאיים ללא בעלי חיים על מתקניהם: חממות, סככות ומחסנים חקלאיים, גדרות, קירות תמך, משטחי תפעול.
4.3.2 הוראות	
א.	<p>הוראות סביבתיות.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה. כמו כן, הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגגות וממשטחי התפעול. גובה הסככות בשיא לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>אישור בקשה להיתר בקרקע חקלאית יותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.</p> <p>על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.</p> <p>על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון.</p> <p>במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p>

4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.4.1 שימושים	
א.	כבישים ציבוריים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב.
4.4.2 הוראות	
ב.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר) (1)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (זח"ד) לדונם (טו) (3)	מספר יח"ד/ יח' אירוח	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטח סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מפל לכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(6)	(8) (6)	(8) (6)	(7) (6)	(2)	2	(5)	(3)	3 יח"ד	25.0	29.0	500 מ"ר	(2)	50 מ"ר	מגורים: 450 מ"ר יחידות אירוח: 80 מ"ר	1,722	34A	מגורים בישוב כפרי			
(6)	(6)	(6)	(6)	-	1	4.5	-	2 יח' אירוח	4.7	4.7	80 מ"ר	-	-	יחידות אירוח: 80 מ"ר	20,751	34B	קרקע חקלאית			
(6)	(6)	(6)	(6)	-	1	8	-	2 יח' אירוח	31.1	31.1	6,453 מ"ר	-	-	יחידות אירוח: 80 מ"ר	778	34C	קרקע חקלאית עם מיוחדות			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	603	600	דרך מאשרת			

- (1) מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של התכנית זו בקו בנין הקטן מתקבע בתכנית זו ואשר אינם חורגים לתחום של שטחים לצורכי ציבור, ואשרו במקומם תוכננו. כל תוספת ביניה שתתגבש תעמוד בקווי הבניין שנקבעו לפי התכנית זו.
- (2) ועוד מקומות רשאות לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי ששה"כ שטח הבניה נשמר.
- (3) על פי תכנית מס' 5907/ג התקפה.
- (4) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (5) עד 7.5 מ' בגג שטח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג).
- (6) עמ"פ התשריט.
- (7) תחת בנייתו של חניית רכב מקורות בקו בנין מסומן = 0 מ', בתנאי שביקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות נחיות הקדמית של המגרש.
- (8) בהסכמת עני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, התאפשר הקמתם של מתקנים ו/או חניית רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושחוג יתנקה לכיוון המגרש של המבקש.
- (9) משרד קבלה, טרסקלין וחדר אוכל לטיפשים ביחידות האירוח ו/או משרד לבצע מקצוע הפטי.
- (10) תחת העברת זכויות בניה בין יעודי פל"ח (מיוחדות אירוח לשמש המסחרי, אך עד לתקרה של 220 מ"ר בלבד) בעת מתן חיתוץ בניה.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

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

6.4. סידורי תברואה

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.

6.5. הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

6.7. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

6.8. היטל השבחה

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

6.9. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
6.10. חלוקה ורישום
חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.11. מבנים להריסה
היום יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, כתנאי לקבלת היתר בניה.
6.12. מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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.
6.13. פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.14. שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15. תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.16. תנאים למתן היתרי בניה
לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. תנאי להוצאת היתרי בניה ליחידות אירוח ולבריכת שחייה הינו אישור של משרד הבריאות.


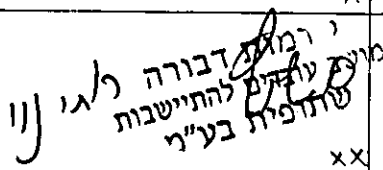
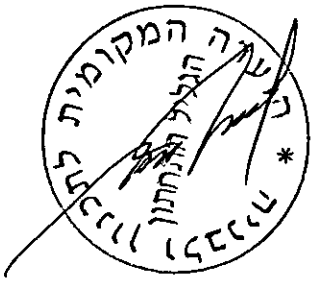
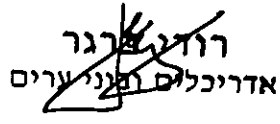
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.4.10		לא רלבנטי	023535818	אילת יוסף	מגיש התוכנית
12.4.10		מושב שדמות דבורה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
13.4.10		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
28/3/10		לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פּרָה-רולִית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/17882 ששמה מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 34 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. לא רלבנטי
ב. לא רלבנטי
ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכלים וינוי ערים
חתימת המצהיר

28/3/10
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/17882

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/7/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~רמזי קעואר
מהנדס/נאודט
ןמודד מוסמך
883 מ.ד. 444~~
חתימה

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			