

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
17-10-2010
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17271

הסדרת נחלה 28 שדמות דבורה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

סוג התכנית תכנית מפורטת נקודתית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/17271
פורסמה בילקוטי הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/17271
חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.10.10 לאשר את התכנית
יוסף ברוך יו"ר חועדה המחוזית
סמוכ"ל לתכנון

(Handwritten signature)

דברי הסבר לתכנית

הסדרת נחלה 28 כדי לאפשר שימוש פל"ח בנחלה.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/17271

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	הסדרת נחלה 28 שדמות דבורה
1.2 שטח התכנית	11922.0 מ"ר
1.3 מהדורות	הגשה שלב
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	מספר מהדורה
	תאריך עדכון
	סוג התכנית
	ללא איחוד וחלוקה.
	סוג איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	733.000

240.000

קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שדמות דבורה

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי מגרשים בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15120	מוסדר	חלק מהגוש	28	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
---	---

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
---	---

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5907/ג	שינוי	הגדרת שטח תקלאי עם הוראות מיוחדות	4240	18.08.94
10988/ג	כפיפות	יחידות אירוח	4967	01.03.01
13618/ג	כפיפות	הקמת בריכות שחיה	5318	01.08.04

26.12.91	3957	מבנים חקלאים	כפיפות	6540/ג

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמחים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		יאיר הרמן	30.04.09	1	17	1:500	מחייב	תשריט	
		יאיר הרמן	30.04.09				מחייב	תקנון	
		יאיר הרמן	30.04.09			1:200	מנחה	נספח בניוי	

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

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מוגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוגיש התכנית
	6767087	0526460451	6767087	שדמות דבורה			09112475	לוינגר אלי		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	6767087	0526460451	6767087	שדמות דבורה			09112475	לוינגר אלי		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6558211	נצרת עלית				מנהל מקרקעי ישראל		
	6767087	05226460451	6767087	שדמות דבורה			09112475	לוינגר אלי		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
Her_arc@netvision.net.il	6620222	0522474674	6620222	כפר תבור		40181	054314257	הרמן יאיר		
mate@netofam.co.il	6785463	0522694954	6782595	מצפה נטופה		697	56439219	מתי חן-ציון	מו"ד מוסמך	מו"ד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פלי"ח	פעילות לא חקלאית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת נחלה 28 שדמות דבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתכנית לא יוגדל שטח שאושר כשטח מגורים בתכניות קודמות. תוספת שטח לפיתוח יהיה עד 2 וחצי דונם (כולל מגורים) ויסומן כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			11.922	שטח התכנית – דונם
	3	---	3	מגורים – מספר יחיד
	450.0	65.0	515.0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	160.0	---	160.0	מגורים (צימרים) – מ"ר
	---	---	140.0	חקלאי עם הוראות מיוחדות (מסחר) -מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		א28	מגורים
		ב28	חקלאי
		ג28	חקלאי עם הוראות מיוחדות

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 אזור מגורים**
- 4.1.1 שימושים והוראות – למגורים**
 הוראות תכנית ג/5907 – מושב שדמות דבורה (אין תוספת יחידות דיור)
 לפי תכנית ג/13618 – בריכות שחיה
 לפי תכנית ג/10988 – יחידות אירוח
 על מבקשי ההיתר בנייה יש לעמוד בכל התנאים הנדרשים במסגרת תכנית ג/10988 גם לגבי בנייה באזור פל"ח.
- 4.2 אזור חקלאי**
- 4.2.1 שימושים והוראות**
 לפי תכנית ג/6540
- 4.3 אזור חקלאי עם הוראות מיוחדות**
- 4.3.1 שימושים והוראות – שימושי פל"ח (כולל תיירותיים, אירוח כפרי ומסחריים) בלבד.**
- 4.3.2** זכויות בנייה לא יעלו על סה"כ 300 מ"ר.
 עד 160.0 מ"ר עבור יחידות נופש כפרי – 4 יח' לפי תכנית ג/10988 ולפי הוראותיה.
 עד 140.0 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים).
- 4.3.3** קו בניין קדמי 0 מ' (לאזור מגורים בנחלה).
- 4.3.4** קו בניין אחורי וצדדי מערבי 0 מ' (לאזור חקלאי).
- 4.3.5** קו בניין צדדי מזרחי 3 מ' (לאזור חקלאי מגרש שכן).

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	ציד-שמאל	ציד-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	ציפיות (יחיד לזנב נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח (מ"ר)	אחוזי בניה כוללי (%)	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח						שטחי בניה	עיקרי שטח						
3	3	3	5 1.5	---	2	7.0	1.2	* 3	300	30	---	---	45	515	כמסומן בתשריט	28	מגורים בנחלה	
0	0	3	0	---	1	3.5 לגג שטוח 4.5 לגג רעפים	---	---	140	---	---	---	---	140	כמסומן בתשריט	28	חקלאי עם הוראות מיוחדות	

* מותר לבנות 3 יחיד במבנה אחד או בשלושה מבנים נפרדים.

יחיד שלושית תהיה בגודל עד 55 מ"ר.

** בכל מקרה מס' יחידות נופש לא יעלו על 4 צימורים בשער ייעוץ קרקע.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתר בניה : לא יינתנו היתרים מכוח תכנית זו ללא הסכמת בעלי קרקע. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
6.2	דרכים וחניות א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמו כן בכל מקרה החניה לא יפחת מ 3 מ'. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ג. בכל מקרה מס' החניות לצימרים לא יפתח מחניה אחת לכל יחידת אירוח.
6.3	הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית בקווי בניין קדמי, צדדי ואחורי – 0 מ'. ד. <u>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</u> לו יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר קו 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 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.4	מים אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.
6.5	ניקוז תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	ביוב תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.7	אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. נגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
 ב. נגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.9 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.11 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך 12 חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.12 סטיה ניכרת

6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-----	-----	-----

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.12.09			09112475	לוינגר אלי	מגיש התכנית
30.12.09			09112475	לוינגר אלי	יזם בפועל
30.12.09			09112475	לוינגר אלי	בעלי עניין בקרקע
				מ.מ.י.	
30.12.09		הרמן-אדדיכלים בע"מ ח.פ. 514341898 כפר-תבורת ד. 724 טל. 04-8620222	054314257	יאיר הרמן	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית: 17271/ג

2. מגיש התוכנית: _____
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: _____
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש / אין
5. טבלת איזון / לוח הקצאות: יש / אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 כן / לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: כן, פרט _____ / לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: כן, פרט _____ / לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: כן / לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
- א. שמירת מקומות קדושים כן / לא
- ב. בתי קברות כן / לא
- ג. שמירה על בניינים או אתרים
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית כן / לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק כן / לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים כן / לא

שימו לב: דרישות נוספות של מוסד התכנון - יש לקבל טופס מעודכן לגבי דרישות

נוספות בטרם הגשת התכנית.

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה אדר' יאיר הרמן (שם), מס' תעודת זהות 054314257, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/17271 ששמה הסדרת נחלה 28 (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ספר רשיון 40181.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**
- א. _____
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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.

הרמן-אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 51444/888
 כפר-תבור ח.ד. 724
 טל. 04-9520722

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/17271

(בעת המדידה המקורית)

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


חתימה

697
מספר רשיון

מתניה חן-ציון
מ"ד מוסמך מ"ר 697
ר"ב מ"ד חנדסה בנימ
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 בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך