

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מס' מק/יז/16463/01

שם תוכנית: דברת – חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בנין

מחוז: **צפון**  
 מרחב תכנון מקומי: **יזרעאלים**  
 סוג תוכנית: **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה 1965      ועדה מקומית לתכנון ובניה      "יזרעאלים"      החלטה דנה בתוכנית מס' 1503 מיום 1.11.15      כשיבתה מס' 1503      החליטה להפקיד לאשר התוכנית      עפ"ר דג"ל אדריכלית      מהנדסת תועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה 1965      ועדה מקומית לתכנון ובניה      "יזרעאלים"      החלטה דנה בתוכנית מס' 3897 מיום 10.5.12      כשיבתה מס' 3897      החליטה להפקיד לאשר התוכנית      עפ"ר דג"ל אדריכלית      מהנדסת תועדה</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה להסדיר את הנושאים הבאים:

- חלוקת מתחמים 01 ו-02 לפי הוראות תכנית ג/16463:
- חלוקת שטח מגורים קיימים בקיבוץ למגרשי מגורים בגודל עד 500 מ"ר. שורת המגרשים הצמודה לכביש מס' 2 מצויה בחלקה בתחום קו הנפט. מגרשים דו משפחתיים שכדי לחלק אותם יש צורך בהקטנת גודל מגרש מינימלי ורוחב חזית. המגרשים הנותרים הם מגרשים חד משפחתיים. חלקם – איחוד של 2 יח"ד.
- הרחבת קטע כביש מס' 2 עד לגבול קו הנפט והקטנה של מגרשים 19-21 תוך הקטנת קו הבניה מהדרך בהתאם כדי שניתן יהיה לשייך את המגרשים.
- הרחבת קטע בכביש מס' 21 כדי לאפשר באופן זמני עקיפת מבנה חשמל קיים, עד להזתו עם מימוש תוספת יח"ד. הרחבה זו אינה פוגעת בתוואי הכביש הסופי ובשטחים הצמודים לו.
- הגדלת שטח צבורי פתוח ושבילים במתחם מגרשי מגורים 28-37 באופן ששטח מגרשי המגורים לא יעלה על 500 מ"ר.
- ביטול הריסת מבנה במגרש 30 על מנת לאפשר שיפוצו ואיכלוסו.
- הזזת שביל המקשר בין שכונת ההרחבה למרכז הישוב כך שלא יעבור בצמידות למגרשי מגורים קיימים.
- שינוי צורת מגרש מס' 50 כך שיתאים לבינוי בפועל ללא שינוי בשטחו.
- כמו כן התכנית משנה הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי ורוחב חזית מגרש כדי לאפשר חלוקת המגרשים לפי הבניה הקיימת.
- שינוי הוראות בדבר מיקום המחסנים כדי לאפשר יותר גמישות במגרשים בנויים.
- שינוי הוראות לגבי גגות רעפים כדי לאפשר שילובם בבניה הקיימת.
- שינוי בקווי בנין במתחמי מגורים קיימים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

דברת – חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בינוי	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מק/יז/16463 / 01	מספר התוכנית			
57.756 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף 01	שלב	מהדורות	1.3	
מספר מהדורה בשלב				
08/02/12	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 62 א(א) סעיף קטן (1), (2), (3), (4), (5), (7), (9)	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	232950
		קואורדינטה Y	728150
1.5.2	תיאור מקום	קיבוץ דברת – אזור מגורים קיים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק יזרעאל
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	קיבוץ דברת
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17020	• מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	7, 3, 2, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
16463/ג	1-2, 19-21, 28-40, 46-50, 52, 100, 300, 330, 351, 353-356, 366, 370-372, 380-382, 391, 393, 396, 411, 413-414, 416-417, 420-422, 428-429

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.2006	5606		• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים : שטח בנוי תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה	• כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	5696	תשריט יעודי קרקע: ישוב כפרי / קהילתי תשריט הנחיות סביבתיות : ללא הגבלות סביבתיות	• כפיפות	ת.מ.מ/9/2
19.01.2009	5902	חלוקת מגרשים והוראות	• שינוי	ג/16463

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דפנה נבו	08/02/12	ל.ר.	23	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		דפנה נבו	08/02/12	1	ל.ר.	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		דפנה נבו	08/02/12	1	ל.ר.	1:1250	• מחייב	תשריט מגרשים
		אריה יהודה צוריאל מודדים	19/01/12	ל.ר.	5	ל.ר.	• מנחה	טבלת הקצאה

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

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

## מגיש התוכנית 1.8.1

חלקה / גוש	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
ל.ר.	ל.ר.	04-6492437	ל.ר.	04-6599547	ד.נ. יזרעאל 19325	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	ל.ר.	קבוץ דברת	ל.ר.

## יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	ל.ר.	קבוץ דברת	ל.ר.

## בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558211	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	•

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	מודד
daphnanv@yaad.org.il	077-3203533	052-4455220	רשות מקומית	27022	050120724	דפנה נבו	אדריכל	•	•
Zuri10@bezeqint.net	04-6528388	04-6527412	צור יצחק מורדים	622	056459316	יהודה אריה	מודד	•	•

**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
ל.ר.	ל.ר.

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**

- שינויים באזור המגורים וחלוקה למגרשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- חלוקת מתחמים 01 ו-02 לפי הוראות תכנית ג/16463, למגרשי מגורים כולל זיקות הנאה. עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- הרחבת כביש מס' 2 בקטע מגרשים 19-21 עד גבול קו הנפט ושינוי קו הבנין בהתאם עפ"י סעיף 62 א (א) (2), (4).
- הרחבת קטע בכביש מס' 21 כדי לאפשר עקיפת מבנה חשמל קיים בתוואי הדרך עד להזזת עפ"י סעיף 62 א (א) (2).
- הגדלת שצ"פים והרחבת שבילים במתחם מגרשי מגורים 28-37 באופן ששטח מגרשי המגורים לא יעלה על 500 מ"ר. עפ"י סעיף 62 א (א) (3).
- ביטול הריסת מבנה במגרש 30 על מנת לאפשר שיפוצו. עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- הזזת שביל מקשר בין שכונת ההרחבה למרכז הישוב באופן שלא יעבור בצמידות למגרשי מגורים קיימים עפ"י סעיף 62 א (א) (3).
- שינוי צורת מגרש מס' 50 (תא שטח 2050) כך שיתאים לבינוי בפועל, ללא שינוי בשטחו עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי (בחלק מהמגרשים מ-300 מ"ר ל-200 מ"ר) ורוחב חזית מגרש מ-17 מ' ל-10 מ' ובחלק מהמגרשים ל-9 מ') כדי לאפשר חלוקת מגרשי מגורים קיימים עפ"י סעיף 62 א (א) (7).
- הגדלת הגמישות להקמת מחסנים במגרשי מגורים קיימים עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- שינוי הוראות לגבי גגות רעפים כדי לאפשר שילובם בבניה הקיימת עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- שינוי בקווי בנין במתחמי מגורים קיימים עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי הוראות הבינוי בדרך של הקלה בתכסית מותרת למגרשים בגודל מינימלי של 200 מ"ר ל-120 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א) (5), (9).



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 57.753

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ל.ר.	ל.ר.	15,600	0	15,600	מ"ר	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	78	0	78	מס' יח"ד	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יח"ד	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות / מלונאות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

## 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל.ר. זיקת הנאה: 1052-1062, 1042, 112, 106-108, 102 2104-2106, 1069-1072, 1065-1066	1002, 1000, 112, 106-108, 102, 52, 37B-28B, 37A-28A, 21B-19B, 21A-19A, 1005A, 1003B, 1003A, 1001B, 1001A, 1037-1038, 1010-1034, 1008, 1006, 1004, 1042, 1036B-1035B, 1036A-1035A, 1009A, 1007B, 1007A, 1005B, 2046-2050, 2040B-2038B, 2040A-2038A, 1069-1072, 1065-1066, 1052-1062, 2104-2106, 2053	מגורים
ל.ר.	2098-, 1069-1072, 1065-1067, 1051-1062, 371-372, 366, 353-356, 109, 101-112, 2103, 2099	שטח צבורי פתוח
ל.ר.	2101, 505, 504, 500, 413-414, 393, 381-382	דרך מאושרת
ל.ר.	2095-2097, 506	דרך מוצעת
ל.ר.	2102, 1041-1043, 431, 428-429, 420-422, 416-417, 110-111, 104-105	שביל

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.

## 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
70.98	40.990	מגורים	72.04	41.607	מגורים
5.40	3.120	שטח צבורי פתוח	5.07	2.930	שטח צבורי פתוח
18.91	10.927	דרך מאושרת	18.92	10.927	דרך מאושרת
0.38	0.219	דרך מוצעת	3.86	2.230	שביל
4.33	2.500	שביל	0.01	0.006	מבנים ומנסדות צבור
			0.10	0.056	אירוח כפרי
100.00	57.756	סה"כ	100.00	57.756	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	<b>שם ייעוד: מגורים (תאי שטח 16-53, 201-274 – לפי ג/16463)</b>
	תאי שטח 21A-19A, 21B-19B, 37A-28A, 37B-28B, 52, 2040A-2038A, 2040B-2038B, 2046-2050, 2053
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	לפי ג/16463
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	לפי ג/16463, למעט הנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-10 מ'.</li> <li>יבוטל סימון הריסת מבנה במגרשים 30A-30B.</li> <li>המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי או בצמוד אליו בגימור/צבע כשל הבנין הראשי, או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד, או כמבנה נפרד בתחום קווי הבניה. ניתן לבנות מחסן בקו בניה צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת השכנים – ניקוז הגג יהיה לתחום מגרש המבקש. קירות בקו 0 יהיו ללא פתחים.</li> <li>בשיפוץ או הרחבה של מבנה קיים ניתן לשמור על שיפוע ואופי גג הרעפים הקיים.</li> <li>קווי הבנין יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>במגרש בודד תותר הקמת יח"ד אחת.</li> </ul>
4.2	<b>שם ייעוד: מגורים (תאי שטח 1,2 - לפי ג/16463)</b>
	תאי שטח 1002, 1004, 1006, 1008, 1010-1034, 1001A, 1001B, 1003A, 1003B, 1005A, 1005B, 1007A, 1007B, 1009A, 1009B
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	לפי ג/16463
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	לפי ג/16463, למעט הנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>בתאי שטח 1001A, 1001B, 1003A, 1003B, 1005A, 1005B, 1007A, 1007B, 1009A, 1009B - גודל מגרש מינימלי 200 מ"ר.</li> <li>רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-9 מ'.</li> <li>המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי או בצמוד אליו בגימור/צבע כשל הבנין הראשי, או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד, או כמבנה נפרד בתחום קווי הבניה. ניתן לבנות מחסן בקו בניה צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת השכנים – ניקוז הגג יהיה לתחום מגרש המבקש. קירות בקו 0 יהיו ללא פתחים.</li> <li>בשיפוץ או הרחבה של מבנה קיים ניתן לשמור על שיפוע ואופי גג הרעפים הקיים.</li> <li>קווי הבנין יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>במגרש בודד תותר הקמת יח"ד אחת.</li> </ul>
4.3.	<b>שם ייעוד: שטח צבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	לפי ג/16463.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	ל.ד.
4.4	<b>שם ייעוד: מגורים עם זיקת הנאה</b>
	תאי שטח 102, 106-108, 112, 1042, 1052-1062, 1-65-1066, 1-69-1072, 2104-2106
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	בשטח זה לא תותר בניה.

שם ייעוד: דרכים	4.2
-----------------	-----

שימושים	4.2.1
לפי ג/16463	.א
הוראות	4.2.2
.ל.ר.	.א

שם ייעוד: שביל	4.3
----------------	-----

שימושים	4.3.1
לפי ג/16463	.א
הוראות	4.3.2
.ל.ר.	.א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר (4)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צדדי	ימני	קדמי	לחניה						מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מתחת לקובעת לקובעת	שירות	עיקר			
0/4	0/3	0/3	0/5	לחניה	2 או 8.5	160	2.2	7	ל.ר.	240	ל.ר.	40	200	450	52, 2053, 2046-2050	מגורים
למחסן			לפי תכנית בינוי			מ"ר				מ"ר	לח"ד					
0/4	0/3	0/3	0/5	לחניה	2 או 8.5	140	2.1	32	ל.ר.	240	ל.ר.	40	200	350	-19B, 21A-19A, 37A-28A, 21B, 37B-28B	
למחסן			לפי תכנית בינוי			מ"ר				מ"ר	לח"ד			(2)		
0/4	0/3	0/3	0/5	לחניה	2 או 8.5	160	2.4	29	ל.ר.	240	ל.ר.	40	200	300	1006, 1004, 1002, 1010-1034, 1008	
למחסן			לפי תכנית בינוי			מ"ר				מ"ר	לח"ד					
0/4	0/3	0/3	0/5	לחניה	2 או 8.5	120	2.4	10	ל.ר.	240	ל.ר.	40	200	200	1001B, 1001A, 1003B, 1003A, 1005B, 1005A, 1007B, 1007A, 1009B, 1009A	
למחסן			לפי תכנית בינוי			מ"ר				מ"ר	לח"ד					

לפי ג/16463

ללא שינוי מהוראות תכנית ג/16463 למעט גודל מגרש מינימלי, קווי בנין ותכנית:

(1) גובה המבנה מתייחס: מס' נמוך לגג שטוח, מס' גבוה – לגג רעפים.

(2) למעט במגרש 34 שגודלו 625 מ"ר ובעת חלוקה יותר גודל מגרש מינימלי 310 מ"ר.

(3) קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים. תותר תוספת בניה עליהם בקווי המתאר הקיימים של המבנה ועפ"י תכנית בינוי ובלבד שישמר סף אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר.

(4) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

**6. הוראות נוספות**

עפ"י ג/16463 ובנוסף:

- תנאי למתן היתר – הגשת תשריט בינוי ותשתיות לאישור הועדה המקומית.

**6.1 הוראות בנושא חשמל**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

**6.1.2 תחנות השנאה**

- א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

**6.1.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד).
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.1.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

## 6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.3 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.

## 6.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

## 6.5 פיקוד העורף

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

## 6.6 חלוקה ורישום

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

<b>6.7 פיתוח תשתית</b>
<p>6.7.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>
<p>6.7.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>
<p>6.7.3 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסירות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.</p>
<p>6.7.4 תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
<p>6.7.5 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

<b>7. ביצוע התוכנית</b>									
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="150 1205 870 1251">מס' שלב</th> <th data-bbox="870 1205 1223 1251">תאור שלב</th> <th data-bbox="1223 1205 1386 1251">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="150 1251 870 1297">ל.ר.</td> <td data-bbox="870 1251 1223 1297">ל.ר.</td> <td data-bbox="1223 1251 1386 1297">ל.ר.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="150 1297 870 1320"></td> <td data-bbox="870 1297 1223 1320"></td> <td data-bbox="1223 1297 1386 1320"></td> </tr> </tbody> </table>	מס' שלב	תאור שלב	התנייה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			
מס' שלב	תאור שלב	התנייה							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.							
<b>7.2 מימוש התוכנית</b>									
ל.ר.									



8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קבוץ דברת	חתימה:	תאריך: 12.2.12
	תאגיד / שם רשות מקומית: ל.ר.	קבוץ דברת	מספר תאגיד: ל.ר. 570004290
עורך התכנית	שם: דפנה נבו	חתימה:	תאריך: 08/02/12
	תאגיד / שם רשות מקומית: ל.ר.	דפנה נבו	מספר תאגיד: ל.ר.
יזם בפועל	שם: קבוץ דברת	חתימה:	תאריך: 12.2.12
	תאגיד / שם רשות מקומית: ל.ר.	קבוץ דברת	מספר תאגיד: ל.ר. 570004390
בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל.ר.

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תכנית מספר: מק/יז/16463/01 שם התוכנית: דברת – חלוקה למגרשים ושינוי הוראות בינוי

חתימה:

*(הדפוס)*

עורך התכנית: דפנה נבו תאריך: 30/12/2010

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס

**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	✓
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה	✓	
	2.4.2	מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	✓	✓
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	✓	✓

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		✓
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		✓
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
		האם נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		✓
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		✓
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	ל.ר.	✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	ל.ר.	
חיזוק מבנים בפני רעידות				
שמירה על עצים בוגרים <sup>2</sup>				

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

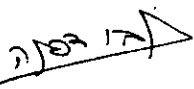
<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד במבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>2</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דפנה נבו, מספר זהות 050120724, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/יז/16463/01 ששמה דברת – חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בינוי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 27022.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ  
 א. ל.ר. \_\_\_\_\_  
 ב. ל.ר. \_\_\_\_\_  
 ג. ל.ר. \_\_\_\_\_
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, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

08/02/12

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקסטריאלי.

מספר התוכנית: מק/ז/16463/01

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

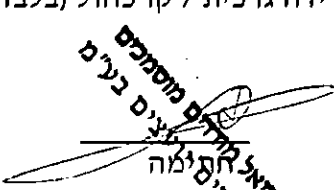
מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

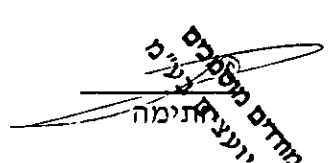
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערה על ידי ביום: 13/2/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>13/2/12</u> תאריך	 בדואר מודדים מוסמכים ינדסים יועצים בע"מ התלימה	<u>692</u> מספר רשיון	<u>3/12/12</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: 13/2/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>13/2/12</u> תאריך	 בדואר מודדים מוסמכים ינדסים יועצים בע"מ התלימה	<u>692</u> מספר רשיון	<u>3/12/12</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	----------------------------

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תכנית מספר: מק/ז/16463 / 01 שם התוכנית: דברת - חלוקת מגרשים ושינוי בהוראות בינוי

*ד"ר ספיק*

עורך התכנית: דפנה נבו תאריך: 08/02/12 חתימה: \_\_\_\_\_

**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

**אישור לפי סעיף 109 לחוק**

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	אינה טעונה אישור	28/08/2011
סעיף 109 (ב)		

**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			

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תכנית מס' מק'יז/16463/01


מבא"ת 2006

**נספח: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)**

תכנית מספר: מק'יז/16463/01 שם התוכנית: דברת - חלוקת מגרשים ושינוי בהוראות בנין

עורך התכנית: דפנה נבו

תאריך: 08/02/12

חתימה: 

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר / אחוזים		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צידו - שמאלי	צידו - ימני		מתחת הקובעת לכניסה	מעל הקובעת לכניסה						שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			