

2014611

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0320069

שינוי גיאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה חלקה 57 - דבורה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגלבע"  
אישור תוכנית מס' 204-0320069  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את  
התוכנית ביום 15.6.2017  
עובד נג' אורי אילן  
י"ר הוועדה סמנכ"ל לתכנון

ארכיב מינהל התכנון  
12-07-2017  
מתקבל

R

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7532  
מיום 27.6.2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. מטרת התכנית המוצעת הנה שינוי גיאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה חלקה 57 בין השטחים מגורים וחקלאי על ידי נייד שטחים ללא שינוי סך כל השטח המוקצה לכל ייעוד.
2. הסדרת שטח המגורים בנחלה נועד לאפשר הקמת יחידת דיור שניה והמרת השימוש בשני מבנים קיימים לשימושי תירות. השינוי הגיאומטרי המוצע נחוץ לסיבות להלן:  
א. שטח המגורים הקיים בנחלה הינו בצורת טרפז, אינו מאפשר ניצול אופטימלי למגורים נוכח קיומו של שטח מת בזוויות חדות של הטרפז.

ת.ן זמין  
מונה תדפיס: 6

ת.ן זמין  
מונה תדפיס: 16

ת.ן זמין  
מונה תדפיס: 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי גיאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה חלקה 57 - דבורה

מספר התכנית 204-0320069

1.2 שטח התכנית 10.731 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
	קואורדינאטה X	225328
	קואורדינאטה Y	717686

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: דבורה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דבורה		57	

שכונה דבורה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20766	מוסדר	חלק		57, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14304	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14304 ממשיכות לחול.	6689	1122	07/11/2013

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				האני בשארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		האני בשארה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/12/2016	האני בשארה	07/12/2016		לא

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר יניב			דבורה	דבורה	33	04-6499262	04-6499263	asher@prini v.com

היכון זמן  
מנוי תדפיס 16

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר יניב			דבורה	דבורה	33	04-6499262	04-6499263	asher@priniv.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@rmi. gov.il
חוכר			מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	דבורה	דבורה		04-6499022	04-6499467	

היכון זמן  
מנוי תדפיס 16

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	האני בשארה	05367		נצרת	פאולוס השישי		04-6572496	04-6572496	bishara.hani @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	דבוריה		04-6702471	04-6702471	fo5752206@g mail.com

מסמך זה  
הוא חלק מהפרוטוקול



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

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

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**

הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית בנחלה 57 בדבורה ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. אחוד וחלוקה בין הייעדים מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית ללא שינוי שטחי יעודי הקרקע, ע"פ סעיף 62א(א)1.

2. שינוי בקווי בניין בין היעודים השונים בנחלה, לפי תשריט, ע"פ סעיף 62א(א)4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.731	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	4	4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	150	150
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	675	675

מגורים בישוב כפרי לפי תכנית ג/14304 המאושרת

מגורים בישוב כפרי לפי תכנית ג/14304 המאושרת

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	71A
מגורים בישוב כפרי	57A
קרקע חקלאית	57B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	57A
להריסה	קרקע חקלאית	57B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,549.87	14.44
מגורים בישוב כפרי	2,500	23.30
קרקע חקלאית	6,681.22	62.26
סה"כ	10,731.09	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,549.87	14.44
מגורים בישוב כפרי	2,500	23.30
קרקע חקלאית	6,681.22	62.26
סה"כ	10,731.09	100

יגאל זמין  
מונה תדפיס 16

יגאל זמין  
מונה תדפיס 16

יגאל זמין  
מונה תדפיס 16

יגאל זמין  
מונה תדפיס 16

יגאל זמין  
מונה תדפיס 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד מגורים בישוב כפרי לפי תכנית ג/14304
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/14304 יחולו על תכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד קרקע חקלאית לפי תכנית ג/14304
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/14304 יחולו על תכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד דרך מוצעת לפי תכנית ג/14304
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/14304 יחולו על תכנית זו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	גודל מגרש כללי	57A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	2500	57A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6681.22	57B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תוכנית ג/14304 המאושרת.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>
	<p>א. כל הסעיפים כחלק מתקנון ג/14304 חלים גם על תכנית זו מלבד הסעיפים המשנים.                  ב. תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/14304 בשינויים המחוייבים מכוח תכנית זו.</p>
6.2	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בשלב הרישוי כתנאי קבלת ההיתר.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>לפי תכנית ג/14304 המאושרת.</p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p>חמש שנים מיום אישור התכנית</p>		