

2000334598-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0265363

ג/21985 - הסדרת מגרש מגורים במזרח דבוריה



משרד
התכנון והכלכלה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד
התכנון והכלכלה

251-0265363

הודעה על אישור תכנית מס'	_____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'	_____
מיום	_____

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' _____	
251-0265363	
הועדה המנדטורית לתכנון ולבניה חחליטה	
ביום 04/01/17 לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	



משרד
התכנון והכלכלה

5 4 5 4
1 3 - 03 - 2017
http://mavat.mof.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

http://mavat.mof.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

לגיטימציה למבנה קיים בשטח ללא יעוד, ע"י קביעת היעוד כיעוד מגורים.



מדינת ישראל
הרשות הממשלתית



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון א"י



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון א"י

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג/21985 - הסדרת מגרש מגורים במזרח דבוריה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

251-0265363

מספר התכנית

0.780 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

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 הגליל המזרחי
 קואורדינאטה X 235823
 קואורדינאטה Y 733143
 1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלטור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16971	מוסדר	חלק		47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

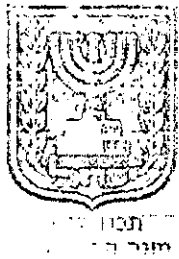
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

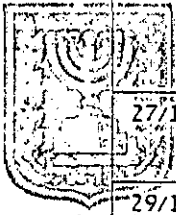
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
תמא/ 35	כפיפות	מרקם שמור משולב - יישוב מיוחד	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 8	כפיפות		2759	118	29/10/1981
תממ/ 9 /2	כפיפות	יישוב כפרי	5696	3711	30/07/2007
ג/ 16613	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16613 ממשיכות לחול.	5960	4195	03/06/2009
ג/ 5248	שינוי	הגדלת שטח מגרש למגורים	3846	1311	21/02/1991
ג/ 7883	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7883 ממשיכות לחול.	4945	974	21/12/2000



מזכיר המועצה
מ.ה. 0000000000



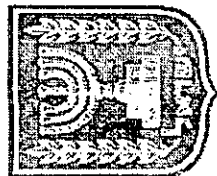
מזכיר המועצה
מ.ה. 0000000000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/08/2016	אחמד זועבי	08/08/2016	חתום להפקדה	לא



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מאיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה המקומית דבוריה	דבוריה	(1)		04-6702243	04-6701996	

הערה למיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 5 דבוריה 16910.

1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה המקומית דבוריה	דבוריה	(1)		04-6702243	04-6701996	
פרטי	עמר גבארין			דבוריה	(2)		04-6702082	04-6702082	

(1) כתובת: ת.ד 5 דבוריה 16910.

(2) כתובת: דבוריה 16910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558210	04-6558211	

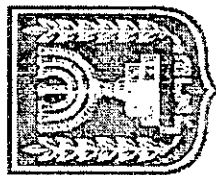
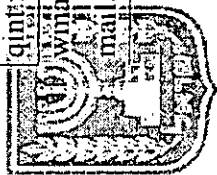
(1) כתובת: רחוב חרמון 2 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם (1)	410	04-6598528	04-6598528	zoube@beze qinj.net
	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	(2)		04-6702471	04-6702471	winasalha@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת שטח מגרש מגורים ע"י שינוי יעוד משטח ללא יעוד למגורים לצורך הסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ללא יעוד למגורים.

שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת בינוי קיים.

הגדלת תכסית מ-39% ל-45%

הגדרת שטח בייעוד שטחים פתוחים, לצורך שיקום והחזרה למצב טבעי.

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה

קביעת הנחיות סביבתיות



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.78

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח הקיים נוצל כולו למגורים ולכן אין התייחסות לשימושים אחרים.	865			865	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ב'	10
שטחים פתוחים	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	20
מבנה להריסה	מגורים ב'	10
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

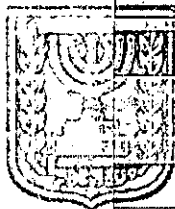
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	655	83.92
שטח ללא יעוד	125.51	16.08
סה"כ	780.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	725.82	92.99
שטחים פתוחים	54.69	7.01
סה"כ	780.51	100

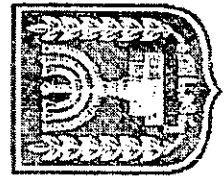
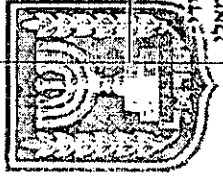
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים שטח זה מיועד לבתי מגורים ומבנה חניה לרכב תותר הקמת מחסן ביתי.
4.1.2	הוראות א הנחיות מיוחדות א. תנאים למן היתר בניה - ראה/י סעיף 6.10 ב. על קיר מבנה עזר הצמוד לגבול המגרש השכן להיות אטום ללא פתחים והניקוז יהיה לכיוון המגרש שבו נמצא המבנה.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות: שטח זה יהיה ללא כל בינוי או פיתוח. מיועד להתפתחות צמחי בר בלבד.
4.2.2	הוראות א הנחיות מיוחדות שטח זה ישוקם על ידי היזם לאחר הריסת הקיר וישוקם עם צמחיה טבעית ללא השקיה



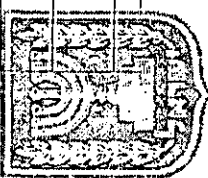
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	(2)	(1) 14	8.3	6	45	141	1022	157	865	725	10	מגורים ב'	מגורים ב'
ציד- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	יח"ד	יח"ד	שטח	כוללים	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(3)	(2)	(1) 14	8.3	6	45	141	1022	157	865	725	10	מגורים ב'	מגורים ב'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

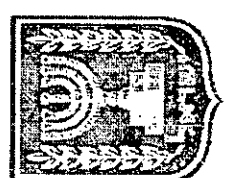
קדמי (3)	קו בנין (מטר)	אחורי (3)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ב'
						מגורים ב'
10						



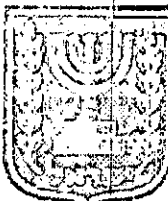



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

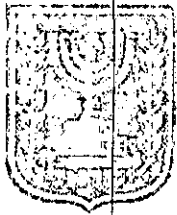
- (1) הוגבה המקסימלי של כל מבנה ימ"ד מפני הקרקע הטבעית או חמורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודת המוכה ביותר של המבנה.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישוטו..
- (3) עי"פ התשריט.



6. הוראות נוספות .6

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 1978 רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות. וחוק 1978 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות 1989 רשות העתיקות התשמי"ט מהצורך לשמר את העתיקות. היה ינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר והעתיקות יצריכו ש שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ו ות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח בשטח יתגלו עתיקות ייחודי שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון ובניה 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>	
	<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>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.</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטח הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>



6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.9	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הריסה בפועל של הבינוי והפיתוח מדרום לגבול מגרש המגורים, ושיקומו בצמחייה טבעית ללא השקיה. 2. הקמת גדר בגבול הדרומי של מגרש המגורים, בגובה של לפחות 1.5 מ'. 3. איסור על הקמת מערכת תאורה לכיוון השטח הפתוח 4. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------



זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה