

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית דבוריה
תכנית מס' מק/גמ/7883/268

שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר דבוריה מס' ג/ 7883 ו ג/ 4885

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/גמ/7883/268 שינוי נקודתי להוראות תכניות מתאר דבוריה מס' ג/ 7883 ו ג/ 4885

1.2 מקום התכנית: כפר דבוריה
 נ.צ. מרכזי : מזרח-185625 צפון-735300

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16970	----	2

1.3 שטח התכנית: 0.830 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 אשור תכנית מס' מק/גמ/7883/268
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' מק/גמ/7883/268 מיום 30.11.03
 יו"ר הועדה ממנ"ל תכנון

בעל הקרקע -

יוסף נג'אר ת"ז 5860322 – דבוריה 16950 טל: 04/6701684

יוזם ומגיש התכנית -

יוסף נג'אר ת"ז 5860322 – דבוריה 16950 טל: 04/6701684

עורך התכנית -

עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449

כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506

1.5 יחס לתכניות אחרות:

הודעה בדבר אישור תכנית מס' מק/גמ/7883/268
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5263
 מיום 8.1.04 עמ' 1566

1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר דבוריה מס' ג/ 7883 ותכנית מס' ג/ 4885. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 ו 1:200

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
11/2002	הכנה
02/2003	עדכון-1
	עדכון-2
	עדכון-3

מסמך מחייב.
 ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 הפקדת תכנית מס' מק/גמ/7883/268
 חוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' מק/גמ/7883/268 מיום 20.1.03
 יו"ר הועדה ממנ"ל תכנון

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' מק/גמ/7883/268
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5225
 מיום 12.9.03 עמ' 4132

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

הסימון בתשריט

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו משונן בצבע שחור
4. קו דק בצבע שחור
6. ספרה בתוך עיגול בצבע שחור
7. צבע כתום
11. ספרה ברובע העליון של העיגול
12. ספרה ברובע התחתון של העיגול
13. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול מגרש.
- מס' מגרש.
- אזור מגורים א'.
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
100%	0.830	100%	0.830	אזור מגורים
100%	0.830	100%	0.830	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : מתן ליגיטימציה לבנין הקיים בתחום התכנית ע"י הגדלת מס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת מס' קומות מ 4 קומות ל 5 קומות

2. הגדלת אחוז בניה בקומה במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע.(מ"ר)	יעוד הקרקע
		מגורים

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכלית ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' –

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.

תותר בו בנית :

1 – בתי מגורים

2 – מועדונים פרטיים וחברתיים

3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

5. חניות מקורות ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.

6. חנויות מזון וקיוסקים.

7. מספרות ומכוני יופי

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה – מעב מועצ

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובחומרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד מס' יח"ד לדונם	צפיפות / מס' יח"ד למג'יש מיוצמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי								קווי בניין			גודל מג'יש מיוצמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיה)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מרחח למפלס הבניסה	מעל מפלס הבניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
10 יח"ד	4 יח"ד למג'יש		5	156%	42%	30%	126%	---	156%	לפי השריט	3	3 אר כפי קיים	400 מ"ר	מגורים א'		

הערות:

1. לא יתנו דחרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תחת העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הבניסה אל מחתח למפלס הבניסה באישור ועדה מקומית.
3. גובה מבנה קיים שורה לגובה בנין מירבי.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

א) במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד באזור מגורים .
ב) תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך .

3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית . בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז.
התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.3 - חיבור מערכות תשתית :

כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות . מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. הוצאות התכנית:

הוצאות התכנית הנובעות מתביעות עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב יחולו על היזם של התכנית וזאת בהתאם לסעיף 69 ס"ק 12 לחוק התו"ב.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

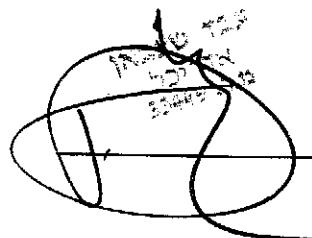
פרק 5 – חתימות:

_____ מגיש התכנית:

_____ יוזם התכנית:

_____ בעל הקרקע:

_____ עורך התכנית:



_____ אחרים: