

משרד המים

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי  
 תחום שיפוט מונציפלי – מועצה מקומית דבוריה

תכנית מס' 287/7883/מק/גמ  
 קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי  
 ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 הפקדת תכנית מס' 287/7883  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 ב-15.3.04  
 בישיבה מס' 287/7883  
 יו"ר הועדה

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 287/7883/מק/גמ קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי

1.2 מקום התכנית: כפר דבוריה  
 נ.צ. מרכזי : מזרח 184525 צפון-232975

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16961	----	68

1.3 שטח התכנית: 2.342 דונם (בחישוב גרפי)

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 287/7883  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5334  
 מיום 13.10.04 עמ' 162  
 טלפקס: 04-6701353

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - יוסף חוסין - ת.ד. 476 דבוריה 16910 טלפקס: 04-6701353  
 יוזם ומגיש התכנית - יוסף חוסין - ת.ד. 476 דבוריה 16910 טלפקס: 04-6701353  
 עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449  
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04/6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי נקודתי להוראות תכנית מתאר דבוריה מס' ג/7883 ולתכנית 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 8 עמודים
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:500
  - ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 ו 1:200
- מסמך מחייב.  
 מסמך מחייב.  
 מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 אשור תכנית מס' 287/7883  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 ב-6.12.04  
 בישיבה מס' 287/7883  
 סמנכ"ל תכנון

תאריך	הכנה
12/2003	עדכון-1
5/2004	עדכון-2
	עדכון-3

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 287/7883  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5368  
 מיום 22.2.05 עמ' 1669

**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. ספרה בצבע שחור ע"ג התשריט
5. קו דק בצבע ירוק
6. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
7. צבע כתום
8. ספרה ברובע העליון של העיגול
9. ספרה ברובע התחתון של העיגול
10. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

**פרוש הסימון**

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

**1.10 טבלת שטחים:**

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור מגורים	2.342	100%	2.342	100%
סה"כ	2.342	100%	2.342	100%

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62 א' לחוק התוה"ב .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62 א' לחוק התוה"ב .

## פרק 3 – הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות 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

## 3.3. הוראות נוספות

### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1. - תכנית בינוי :

- א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.
- ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

#### 3.3.2 - תכנית פיתוח :

- כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקניימ 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 :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישא 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.
- ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תושתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. 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. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו לכל בנין בנפרד בהסתמך על תכנית הבינוי המאושרת.
- ב. בכל בקשה להיתר בניה לבנין מסוים, יחושבו שטחי שאר הבניינים לצורך חישוב אחוזי בניה בלבד.
- ג. לא יצא היתר בניה לבניין אלא לאחר הבטחת מקומות חניה בפועל עפ"י תכנית הבינוי המאושרת.
- ד. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע התכנית כולל חומרי בניה ועבודות פיתוח לשביעות רצון מהנדס הועדה.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. 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.

### 6. 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:

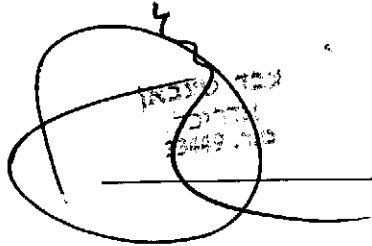
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

מגיש התכנית: יואל סגל

יוזם התכנית: א. מ. מ.

בעל הקרקע: מ. מ.

עורך התכנית: 

אחרים: \_\_\_\_\_