

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0592246

שינוי הוראות בניה בחלקה מס' 16 בגוש מס' 16962 בדבוריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה מס' 16 בגוש מס' 16962, בדבוריה כוללת שני ייעודי קרקע, ייעוד מגורים א' וייעוד מגורים ג' לפי תכניות מתאר מאושרות מס' ג/5248 ו- ג/7883 עם שימושים זהים. תכנית זו נערכה בשביל שייעוד הקרקע יהיה ייעוד אחד (מגורים ב' לפי מבא"ת), בכדי שכל הבעלים של החלקה הנ"ל יהיו להם אותן זכויות בניה וזאת תוך תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בחלקה מס' 16 בגוש מס' 16962
בדבוריה

מספר התכנית 251-0592246

1.2 שטח התכנית 3.466 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	234980
קואורדינאטה Y	732850

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצדו הדרומי של הכפר דבוריה, ליד בית האבות דבוריה

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 ליד בית אבות דבוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16962	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/1991	1311	3846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5248 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5248
21/12/2000	974	4945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7883 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7883



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסמאעיל אטרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסמאעיל אטרש		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13:03 02/01/2019	אסמאעיל אטרש	02/01/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אחמד עוקאשה		דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701714	04-6702472	
	פרטי	מוחמד עכאשה		דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701714	04-6702472	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד עוקאשה		דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701714	04-6702472	
פרטי	מוחמד עכאשה		דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701714	04-6702472	

(1) כתובת: ת.ד. 400.

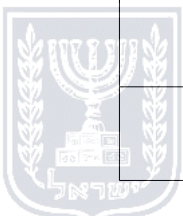
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד עוקאשה		דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701714	04-6702472	

(1) כתובת: ת.ד. 400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסמאעיל אטרש	102323		דבוריה	(1)		04-6702472	04-6702472	ismatechnon@barak.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	גימיל יונס	1402		נצרת	(2)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 465.

(2) כתובת : ת.ד. 50858.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי הבניין.

תוספת אחוזי בניה.

הגדלת תכסית.

שינוי בגובה הבניינים.

שינוי מספר הקומות.

שינוי בהוראות הבינוי, הקטנת מרחק בין הבניינים לפי הקיים.

שינוי גודל מגרש.

שינוי חלוקת שטחי הבניה.

הארכת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

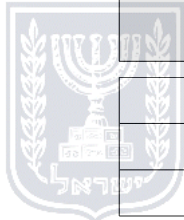


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5 - 1
דרך מוצעת	6



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,295	66.04
מגורים ג'	1,180	33.96
סה"כ	3,475	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	210.99	6.09
מגורים ב'	3,255.3	93.91
סה"כ	3,466.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

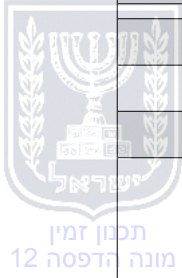


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- מותר יהיה להקים במגרש שגודלו החל מ- 600 מ"ר ומעלה, 2 בתים בודדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 4 מ'. בתאי השטח שבנויים בהם 2 מבנים בודדים המרחק ביניהם יהיה בהתאם לקיים וכמופיע בתשריט מצב מוצע. בתא שטח מספר 2 תותר בניית עד 2 מבנים בתנאי שיישמר מרחק של 3 מ' בין המבנים.</p> <p>ב- מבני עזר: יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, כפוף להוראות אלה:</p> <p>1- השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד. 2- מבנה העזר הנוספים יהיו עד 40 מ"ר ויחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים. 3- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג- בניה על גבי בנייני אבן:</p> <p>1- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא ע"י שימוש באבן. 2- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>ד- חניה:</p> <p>1- תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים. 2- גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.</p> <p>ה- לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי תכנית ג/5248. למרות האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים באישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p>

מגורים ב'	4.1
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתכנית המאושרת ג/7883.	
הוראות	4.2.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א- לא יותרו הקמת בניינים ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</p> <p>ב- חרף האמור בסעיף קטן א' רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון: סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ג- חרף האמור בסעיף קטן א' יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה, הכל באישור הוועדה המקומית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 4	14	10	56	170	170	26	144	400	5, 4, 3, 2, 1	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

א- יותר ניוד שטח בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה ובאישור הועדה המקומית.

ב- תותר תוספת גובה מבנה עד 2.8 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג ו/או לפיר מעלית.

ג- יותר קו בניין אפס עם פתחים בהסכמת שכן (אך לא במקרה של קיר משותף)

ד- תותר הסככה בהתאם לקיים בעת הפקדת התכנית בתא שטח 4 החורגת מקווי הבניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או 3 על קומת עמודים.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

גדרות:

א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו גדר על הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.

ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.

ג- בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת.

ד- הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש.

6.2**עתיקות**

1- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.4**חשמל**

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

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין

לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או

מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקומתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

6.4	<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום 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 חפירה או בניה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p>
<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 בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
6.6	<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>
<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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.7	<p style="text-align: center;">תשתיות</p>
<p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרדהבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס</p>	



תשתיות	6.7
<p>הועדה המקומית.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

