

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0601336

ג-24033 הסדרת תוואי דרך ושינוי יעוד משטח ספורט לחניה ציבורית בדבוריה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
02/09/2019

לאשר את התוכנית  
16/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה בשביל להסדיר תוואי דרך קיימת ומאושרת לפי המצב הקיים בשטח מזה עשרות שנים ושינוי ייעוד קרקע ספורט לייעוד חניה ציבורית להבטחת מקומות חניה לבית ספר סמוך וגובל לתכנית מקום התכנית: בקרבת בית ספר יסודי אלטור בחלקו הצפון מערבי של הכפר דבוריה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג-24033 הסדרת תוואי דרך ושינוי יעוד משטח ספורט לחניה ציבורית בדבוריה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0601336

6.534 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	234720
	קואורדינאטה Y	733330

1.5.2 תיאור מקום  
מקום התכנית בקרבת בית ספר יסודי אלטור בחלקו הצפון מערבי של הכפר דבוריה

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

דבוריה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית ספר אלטור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16961	מוסדר	חלק		24, 26-27, 95
16972	מוסדר	חלק	44	20-23, 45

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4195	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16613. הוראות תכנית ג/ 16613 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16613
21/02/1991	1311	3846	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/ 5248.	החלפה	ג/ 5248
21/12/2000	974	4945	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/ 7883.	החלפה	ג/ 7883
27/10/1998	266	4691	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/ 7884.	החלפה	ג/ 7884
11/06/2009		5962	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 349 /7884.	כפיפות	גמ/ מק/ 349 /7884



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	11: 13 31/01/2019	מועתז כילאני	26/01/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	21: 35 26/01/2019	אסמאעיל אטרש	21/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		דבוריה	דבוריה	(1)		04-8139400	04-8139401	muhmdar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		דבוריה	דבוריה	(1)		04-8139400	04-8139401	muhmdar@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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
מהנדס כבישים תנועה ותחבורה	מהנדס	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(2)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(3)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 465.

(2) כתובת : ת.ד. 304.

(3) כתובת : ת.ד. 1027.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הסדרת תוואי דרך מאושרת ושינוי ייעוד משטח ספורט לחניה ציבורית עבור בית ספר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת תוואי דרך מאושרת לפי מצב קיים בשטח.  
שינוי ייעוד קרקע מייעוד ספורט לייעוד חניה ציבורית להבטחת מקומות חניה לבית ספר סמוך.  
שינוי ייעוד קרקע מגורים לדרך.  
שינוי ייעוד קרקע דרך ודרך להולכי רגל למגורים.  
שינוי ייעוד קרקע ממבנה ציבור לדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 3, 4
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	2, 5, 7
חניון	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	6
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2, 5
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1, 3, 4
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	דרך מוצעת	2, 5
להריסה	חניון	8
להריסה	מגורים	1, 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,685	41.09
מגורים א'	102	1.56
מעבר להולכי רגל	1,081	16.54
שטח לבנייני ציבור	159	2.43
שטח לספורט	2,507	38.37
<b>סה"כ</b>	<b>6,534</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,137.56	32.72
דרך מוצעת	1,591.24	24.35
חניון	2,152.01	32.94
מגורים	652.91	9.99
<b>סה"כ</b>	<b>6,533.72</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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, מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים לכלי רכב, אופניים והולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים לכלי רכב, אופניים והולכי רגל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- חניה לרכבים פרטיים. 2- מדרכות ושבילים להולכי רגל. 3- שטחי גינון ועצי צל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	החניה תבוצע על פי נספח התנועה. יינטעו עצי צל בין החניות. תתותר העברת קווי תשתיות בשטח החניון כגון : חשמל, בזק, תקשורת, מים, ביוב וכד'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	1, 3, 4	מגורים ב'	מגורים
3	3 (5)	3 (5)	3 (5)	4	14 (4)	8	4 (3)	45	156	6 (2)	33 (2)	400 (1)	

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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) ערך זה מתייחס לקומה..
- (3) 4 יח"ד במגרש מזערי.
- (4) גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני גג שטוח בלבד (כגון: יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2.4 מ' מעל גובהו המרבי של המבנה.
- (5) או אפס ללא פתחים בקיר המשותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2- במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3 מ'</li> <li>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד - 2 מ'</li> <li>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</li> <li>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</li> </ol>



<p><b>6.3</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'          ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'          ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'          ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל          י. ארון רשת - 1 מ'          יא. שנאי על עמוד - 3 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 עבודות בנייה 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>	
<p><b>6.4</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></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> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></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>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>א. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור</p>	



תשתיות	6.6
<p>משרדהבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ובאישור רשות הניקוז המקומית.</p> <p>ג. 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>ד. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



מבנים קיימים	6.7
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, הגובלים לדרכים בתכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</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>ניתן להפקיע את היעודים לצורכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	

הריסות ופינויים	6.10
<p>הוצאת היתר בניה לחניון ו/או לדרך יהיה מותנה בהריסת הגדרות המסומנים להריסה בתחום הדרך או בתחום החניון.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8