

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0720607

שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור למתקן הנדסי מאגר מים בדבוריה.

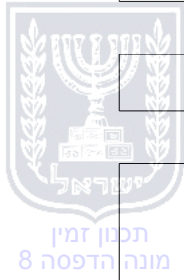
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית 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

תכנית זו באה במסגרת מתן לגיטימציה למתקן הנדסי קיים המהווה חלק ממערך אספקת המים בישוב דבוריה. תכנית באה להסדיר יעוד קרקע המקנה אישור הקמת המתקן ההנדסי למים בישוב דבוריה. התכנית מיועדת לקביעת זכויות בנייה ותנאים שיתאימו לקיום המאגר למים ותפקודו. המאגר למים נמצא בשכונה מזרחית כביש אלג'בל ליד בייס תיכון דבוריה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור למתקן הנדסי
מאגר מים בדבוריה.

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0720607

1.2 שטח התכנית 0.883 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 | 235592 |
| קואורדינאטה Y | 733189 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| דבוריה | | | |

שכונה בחלק המזרחי צפוני של ישוב דבוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16971 | מוסדר | חלק | | 23 |

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

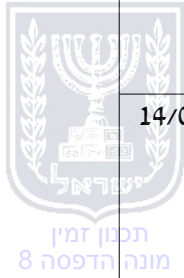
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב' / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5 תחולנה על תכנית זו. | 5998 | 5762 | 14/09/2009 |
| ג/ 16613 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16613. הוראות תכנית ג/ 16613 תחולנה על תכנית זו. | 5960 | 4195 | 03/06/2009 |
| ג/ 5248 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5248 ממשיכות לחול. | 3846 | 1311 | 21/02/1991 |
| ג/ 7883 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7883. הוראות תכנית ג/ 7883 תחולנה על תכנית זו. | 4945 | 974 | 21/12/2000 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | נביל קנואת | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | נביל קנואת | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 09/07/2019 | נביל קנואת | 19: 55 09/07/2019 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 09/07/2019 | נביל קנואת | 19: 53 09/07/2019 | | לא |

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דבוריה מרכז.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|--------------|------------|----------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| חברה ממשלתית | חברה ממשלתית | | תאגיד המים וביוב כפרי גליל תחתון | כפר כנא | (1) | | 04-8884091 | 04-8886099 | |

(1) כתובת: כפרכנא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 8**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------------------------|--------|--------|-----|------------|-----|------------------------|
| | עורך ראשי | נביל קנואת | | נביל קנואת הנדסה ואדריכלות | דבוריה | דבוריה | | 04-6701863 | | nabilkanawat@gmail.com |
| מודד | מודד | שאוקאת נגאר | 783 | | דבוריה | (1) | 1 א | 04-6702523 | | sh-najjar@bezeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי יעוד משטח ציבורי למתקן הנדסי עבור ברכת מים קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור למתקן הנדסי.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה למבנים בתחום התכנית.
- יעוד השטח לבריכת מי שתייה ומתקנים נוספים לתפעולה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|---------|
| מתקנים הנדסיים | 100 |

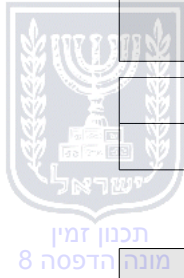
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-----|--------|
| שטח לבנייני ציבור | 883 | 100 |
| סה"כ | 883 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|-----------|--------------|
| מתקנים הנדסיים | 883 | 100 |
| סה"כ | 883 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 מתקנים הנדסיים | |
|---------------------------|---|
| 4.1.1 שימושים | <p>ישמש להקמת מבנה להתקנת ציוד למתקן הנדסי שאינו מזהם, מרעיש או מהווה מפגע לשימושי הקרקע הסמוכים, המתקן ההנדסי כולל בוסטר למים.</p> <p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה או לייעוד שנקבעו, יהווה סטייה נכרת.</p> <p>השטח ישמש להקמת מתקן הנדסי או מאגר לאגירת מים (בריכת מי שתייה) העשוי מחומרים המאושרים ע"י משרד הבריאות והמותרים למגע עם מי שתייה כנדרש עפ"י החוק.</p> |
| 4.1.2 הוראות | |
| א בינוי ו/או פיתוח | <p>ע"פ הוראות תמ"א 5/ב/34 סעיף 12.6 :</p> <p>מיגון החצר התפעולית ופתח הכניסה למאגר יבוצעו באמצעות גדר ביטחונית. החצר תהיה סגורה ותאושר הכניסה למורשים בלבד.</p> |
| ב סביבה ונוף | <p>עפ"י דרישת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בדגש על חומרים מסוכנים, סולר ומפגעי רעש.</p> |
| ג הנחיות מיוחדות | <p>אתר בריכת מי שתייה והמתקנים ההנדסיים הכוללים בו יעמדו בתקנות בריאות העם (מערכת מי שתייה), התשמ"ג-1983, (עדכון 1991).</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|----------------------|------------|---|-----------------------------|--------------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|-------|------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | |
| קדמי | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| אחורי | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| צידדי- שמאלי | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| צידדי- ימני | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| מעל הכניסה הקובעת | | 5.94 | | | | | | | | | |

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

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

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית זו.



| | |
|------------|---|
| 6.2 | פיתוח סביבתי |
| | <p>שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים</p> <p>תנאי למתן היתר: צירוף נספח פיתוח וניהול נגר עילי אשר יבטיח כי מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית נגר כמו חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סליה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון</p> |
| 6.3 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| | <p>א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי המגורים.</p> <p>ב. זיהום אויר: לא תותר פליט אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. חומרי רעילים או מסוכנים:</p> <p>1. פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.</p> <p>2. במידה שיימצאו חומרים ידידותיים לסביבה יותר מהחומרים הקיימים המשמשים לסינון המים, תחויב חברת מקורו להפסיק את השימוש בחומרים הקיימים או להשתמש בחומרים החדשים. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא חו"ד המשרד לאיכות הסביבה בדבר חומרים מסוכנים המאוחסנים באתר.</p> |
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>תנאי להיתר בנייה הנו אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה התאמת בריכת מי השתייה לתקנות בריאות העם התשמ"ג - 1983 - נוסח משולב - עדכון 1991 וקבלת אישור משרד הבריאות.</p> |
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה. |
| 6.6 | היטל השבחה |
| | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרעי, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| 6.7 | חוות דעת סביבתית |
| | אין במתקני הבריכה הכלרה ושאובה ולפיכך אין השפעות סביבתיות של מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים מרעש. |
| 7. | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | בנייה קיימת. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8