

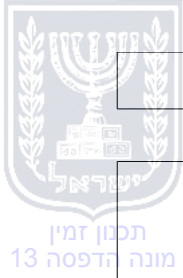
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0675454

שינוי בקווי בנין והגדלת אחוזי בניה בדבוריה

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**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 להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר הוצאת היתר בניה ע"י הגדלת אחוזי בניה, תכנית ושינוי קווי בניה בהתאם למצב הקיים. בסמכות הוועדה המקומית, בהקלה, לאשר חריגה של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש ביישוב מיעוטים, בהתאם לסעיף 151 (א) (ב 2) (1) לחוק. ( עפ"י תיקון 104, התשע"ו 2015 ). כמו כן התכנית מציעה תוספת קומה והגדלת גובה בהתאם. לאור הנ"ל, התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 (א) (4), 62 (א) (א4), 62 (א) (9) לחוק. יצוין כי התוספת בוצעה לפני 01.01.2014.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בנין והגדלת אחוזי בניה בדבוריה

מספר התכנית 251-0675454

1.2 שטח התכנית 0.711 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (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

235309 קואורדינאטה X

732829 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרום-מזרחית ליישוב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			דבוריה

שכונה דרום - מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16962	מוסדר	חלק		47

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
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			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב בנושא הריסות	09: 48 07/09/2020	עבדאלמגייד שעבאן	07/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 19 23/09/2018	עבדאלמגייד שעבאן	25/08/2018	1	1: 250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	אמיר עוקאשה			דבוריה	(1)				sameeh.aka sh@gmail.c om
	פרטי	סמיח עוקאשה			דבוריה	(1)				sameeh.aka sh@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 424 - דבוריה מיקוד 16910.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיח עוקאשה			דבוריה	(1)				sameeh.akash@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 424 - דבוריה מיקוד 16910.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמיר עוקאשה			דבוריה	(1)				sameeh.akash@gma il.com
בעלים		סמיח עוקאשה			דבוריה	(1)				sameeh.akash@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 424 - דבוריה מיקוד 16910.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 הבניה הקיימת ע"י שינוי בהוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה .
2. הוספת קומה והגדלת גובה מבנה .
3. הגדלת תכסית .
4. שינוי קווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

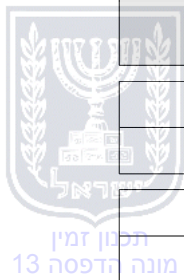
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	711	100
סה"כ	711	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	710.66	100
סה"כ	710.66	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים.                      ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.                      ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.                      ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.                      ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.                      ו. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.                      ז. חנויות מזון וקיוסקים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.                      ח. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.                      ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, 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. מבני העזר הנוספים יהיו עד 40 מ"ר וייחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים.                      3. על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.                      4. למרות האמור בסעיף א לעיל מותר יהיה להקים במגרש שגודלו החל מ- 600 מ"ר ומעלה, 2 בתים בודדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 4 מטרים.                      ג. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבניין.                      ד. מיקום החניה יהיה בתוך המגרשים.                      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, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים באישור הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.                      ו. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בניין אבן אלא ע"י שימוש באבן. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 3	15	10	61	201	(1) 13	(1) 50	(1) 39	(1) 99	400	100	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה (מפלס 5.80 - בנספח בינוי).
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- במגרשים פינתיים תחשב חזית הכניסה למגרש כחזית קדמית, והחזית השניה כחזית צדדית. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים במטרה להבטיח שדה ראיה תקין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס 0.00 מהווה מפלס הכניסה הקובעת כפי שמופיע בנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו ..
- (2) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 100:1 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.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי מאזן של 1 מקום חניה ליחידת דיור.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>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</p>	



6.4	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה:</p>
6.6	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.7	<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.3.1 מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.2 ביוב :</p> <p>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>6.3.3 ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה .</p>

<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	1. הקירות המסומנים להריסה בנספח בינוי מיועדים להריסה .
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. על מבקש היתר בניה להקים , עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על הרחוב המאושר . הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה , גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה .</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה .</p> <p>ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת .</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן , גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצידי והאחורי של המגרש .</p>
<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. אשפה :</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

