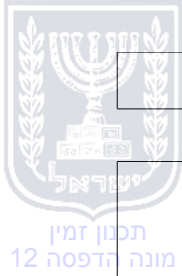


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0891309

שינוי בהוראות וזכויות בנייה בחלקה 42 גוש 16987 דבוריה



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 251-0891309
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 16/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בנייה בחלקה שנמצאת בגרעין כפר דבוריה בחלקה 42 גוש 16987 לסה"כ זכויות 302% ליצירת בסיס חוקי להוצאת היתר לבנייה קיימת, בנוסף התכנית מציעה שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לדרך מוצעת ושינוי בהוראות בנייה



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 בהוראות וזכויות בנייה בחלקה 42 גוש 16987 דבוריה

מספר התכנית
 251-0891309

1.2 שטח התכנית
 0.593 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק
 ל"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	235143
קואורדינאטה Y	733149

1.5.2 תיאור מקום

גרעין כפר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דבוריה			

שכונה גרעין כפר דבוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16987	מוסדר	חלק	42	45-46

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4195	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16613 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16613
21/02/1991		1311	3846	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5248 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/ 5248
21/12/2000		974	4945	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7883 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	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			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:13 16/12/2021	שריף ראשד	16/12/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה		1	04-6702243	04-6701996	ismaeel@daburiyya.muni.il
	פרטי	ויסאם אלדין אבו זראקי) (2			דבוריה					
	פרטי	מיראת אבו זראקי (2)			דבוריה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר דבוריה מועצה מקומית.

(2) כתובת : כפר דבוריה גרעין הכפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה	(1)	1	04-6702243	04-6701996	ismaeel@daburiyya.muni.il
פרטי	ויסאם אלדין אבו זראקי			דבוריה	(2)				
פרטי	מיראת אבו זראקי			דבוריה	(2)				

(1) כתובת : כפר דבוריה מועצה מקומית.

(2) כתובת : כפר דבוריה גרעין הכפר.

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
	עורך ראשי	שריף ראשד	120698	משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה (1)		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	(2)	7 א			wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אלג'ורה 5 דבוריה.

(2) כתובת: דבוריה רחוב אלואד 7.



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 בזכויות והוראות הבנייה להסדרת המבנה הקיים, בחלקה 42 גוש 16987 בגרעין היישוב דבוריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה
2. שינוי גובה בניין
3. הגדלת תכסית קרקע
4. שינוי קווי בניין
5. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת לחניה
6. שינוי ייעוד קטע מדרך להולכי רגל לדרך מוצעת



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 ג'	100
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	100

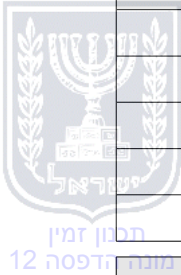
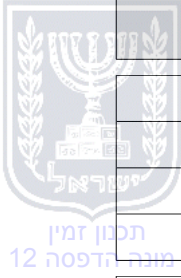
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	137.81	23.31
דרך מאושרת	305.33	51.65
מגורים ב'	148	25.04
סה"כ	591.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	305.33	51.42
דרך מוצעת	137.81	23.21
מגורים ג'	150.63	25.37
סה"כ	593.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לתנועת כלי רכב והולכי רגל, תשתיות, מדרכות, חניות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, בן של קטע הדרך הגובל והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.</p> <p>ב- בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברחוב הקטן מזה המסומן בתשריט.</p> <p>ג- לא יותרו הקמת ו/או בצוע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה. יה בחלוקת שבהו יבקש נעל.</p> <p>ד- חרף האמור בסעיף קטן ג' רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה האוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ה- חרף האמור בסעיף קטן ג' יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון ובנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז -1967.</p> <p>ו- לא תות הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ז- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שירות תת קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>י- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך 60 יום מראש לבעלי בזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך לתנועת כלי רכב והולכי רגל, תשתיות, מדרכות, חניות וגינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, בן של קטע הדרך הגובל והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.</p> <p>ב- בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברחוב הקטן מזה המסומן בתשריט.</p> <p>ג- לא יותרו הקמת ו/או בצוע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך,</p>

4.3	דרך מוצעת
	<p>בהחזקתה ובתיקונה. יה בחלוקת שבהו יבקש נעל.</p> <p>ד- חרף האמור בסעיף קטן ג' רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה האוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>ה- חרף האמור בסעיף קטן ג' יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון ובנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז -1967.</p> <p>ו- לא תות הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ז- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שירות תת קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>י- עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך 60 יום מראש לבעלי בזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר הבליטה הקיימת מעל מפלס הדרך המוצעת בחלקה 45 כמסומן בתשריט, ושגובהה מעל ל- 3</p>



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.8 (2)	1	95	32 (1)		55	360	148	100	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לצורכי חניה.

(2) הגובה יימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר.

(3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתרי בנייה
6.2	<p>חשמל</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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ' מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי 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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות חפירה או בניה 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 align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</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>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- 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>4- 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.4</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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה</p>	
<p align="center">6.7</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12