

אישור תכנית מס' 251-1100569

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 31/12/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 251-1100569

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי בהוראות התכנית ושינוי תוואי דרך - דבוריה

16

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכפר דבוריה שכונת אלמרעון, גוש 16961, חלקה 103 וחלקות סמוכות.

בשטח התכנית קיים מבנה בן 5 קומות, קומת מפלס הדרך משומשת כ-חניה/מחסר ומשרדים, 3 קומות מגורים בסה"כ 3 יח"ד וקומה חמשית משומשת כ- שטח לרווחת הדיירים.

מטרת התכנית הינה:

1. תוספת זכויות בניה, הגדלת מס' קומות, הגדלת גובה מבנה מירבי, הגדלת תכסית קרקע והסדרת קווי הבניין בהתאם למצב הקיים להסדרת חריגות בניה מזכויות והוראת בניה למבנה קיים.
2. הזזה בתוואי דרך מס' 45 להסדרת חריגת מבנה קיים לתוואי הדרך עקב טעות אנוש (ביצוע קידוח).

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה העיקריים מ-132% ל-189% מתוכם עד 50 מ"ר לשימוש מסחר/משרדים. וכן הגדלת שטח השרות מ-24% ל-81% מתוכם עד 63% לשימוש חניה/שטח לרווחת הדיירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	251-1100569	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.428 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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	234509
קואורדינאטה Y	733328

**1.5.2 תיאור מקום**

דבוריה, שכונת אלמרעון.

**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 אלמרעון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16961	מוסדר	חלק		91, 97, 103

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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 אינה פוגעת בהוראת של ג/16613, הוראת תכנית ג/11613	כפיפות	ג/ 16613
21/02/1991		1311	3846	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5248 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5248
27/10/1998		266	4691	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7448 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7884



תכנון זמין  
הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	09: 45 01/09/2022	מוחמד חלומה	19/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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)		מ.מ. דבוריה	דבוריה			04-8139403	04-8139401	d_muhamad@iula.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דבוריה..

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	981		כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9864726		hallumi.3d@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אבוליל	1213		נוף הגליל	(2)	8	077-9616580		hetz.osama@gmail.com
מהנדס בניין	מהנדס	כמאל אבוליל	32045		עין מאהל	(3)		050-5738050		kamaleng1977@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(4)		04-8646005	076-5101908	ali@bisaneng.com

(1) כתובת: ת.ד. 2353..

(2) כתובת: נוף הגליל..

(3) כתובת: עין מאהל, ת.ד. 17.

(4) כתובת: נצרת, ת.ד. 3193.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 התכנית ושינוי תוואי דרך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- העלאת מס' קומות.
- 3- העלאת גובה מבנה מקסימלי.
- 4- שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים.
- 5- הגדלת תכסית קרקע.
- 6- שינוי בתוואי דרך מס' 45.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	103	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	103

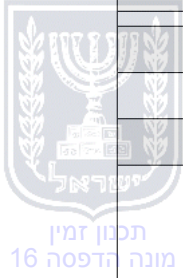
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9	2.10
מגורים א'	419	97.90
סה"כ	428	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	428.48	100
סה"כ	428.48	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר שכונתי או משרד לבעלי מקצועות חופשיים בקומה שבמפלס הדרך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b> הגבלות שימוש: קומת הכניסה למבנה תיועד לשימושי חניה, שטחי שרות לרווחת הדיירים, מסחר שכונתי או משרד לבעלי מקצועות חופשיים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	270	189 (1)	81 (2)	428	103	מגורים ג'	מגורים ג'		
(5)	(5)	(5)	(5)	5	75	3 (3)	17 (4)						

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:

- מתוכם עד 50 מ"ר לשימוש מסחר שכונתי או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומה שבמפלס הדרך.
- מתוכם עד 63% לשימוש חנייה/שטח לרווחת הדיירים.
- ניתן יהיה להפוך את הקומה החמישית החלקית ליח"ד רביעית במקום שטח המסחר/משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומות הקרקע שתשתמש כשטח שרות לרווחת הדיירים.
- תותר תוספת לגובה עבור חדר עלייה לגג 2.5 מ', ועבור פיר מעלית ומערכות טכניות.
- כמסומן בתשריט: קו בנין (אדום) מתייחס לקומות הקרקע במפלס הדרך. קו בנין עילי (תכלת) עבור קומות המגורים שמעליה. תותר בליטה מהגג עד 50 ס"מ או כפי שקיים.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. אישור תשריט/ תכנית איחוד וחלוקה בין חלקות 103, 91, 97 .
- ב. במקרה ואיחוד וחלוקה יהיה במסגרת תשריט חלוקה חובה לקבל הסכמת בעלי חלקות 97 ו-91 שלתחומן בוצעה פלישה.
- ג. במידה וחלקות 97 ו-91 הופקעו (מספיקה הערה על הפקעה לפי סעיף 19), על המועצה להציג בפני הוועדה המקומית אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על עסקה במקרקעין לפי צו המועצות המקומיות וזאת בנוסף לאמור בסעיף ב לעיל.
- ד. הריסת כל הבנייה, פיתוח שבוצעו לתוך הדרכים הגובלות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

