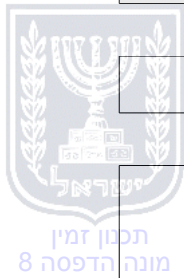


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1348028

שינוי קווי בניין בגוש 16972 חלקה 22 דבוריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005388168/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה להסדרת בניין קיים



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

שינוי קווי בניין בגוש 16972 חלקה 22 דבוריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

251-1348028

מספר התכנית

0.612 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	234751
קואורדינאטה Y	733519

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 צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16972	מוסדר	חלק		22

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	<u>16613 ג/</u>
21/02/1991		1311	3846	תכנית זו מחליפה את תכנית 5248/ג בגבולות תכנית זו	החלפה	<u>5248 ג/</u>
21/12/2000		974	4945	תכנית זו מחליפה את תכנית 7883/ג בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>7883 ג/</u>
27/10/1998		266	4691	תכנית זו מחליפה את תכנית 7884/ג בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>7884 ג/</u>
09/05/2024		7764	12368	תכנית זו מחליפה את תכנית 251-1263201 בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>251-1263201</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שריף ראשד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שריף ראשד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	06/06/2024	שריף ראשד	10: 19 06/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	פאטמה יוסף			דבוריה	עומר בן אלח'טאב	13			



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאטמה יוסף			דבוריה	עומר בן אלח'טאב	13			

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		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com



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

שינוי קווי בניין לפי קיים בשטח גוש 16972 חלקה 22

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)



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 ב'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	611.9	100
סה"כ	611.9	100

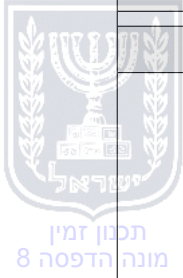
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	611.95	100
סה"כ	611.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</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>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</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. ב.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 הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית .</p>



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							שדות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי														
(2)	(1)	(1)	(1)	4	15	10	6	60	176	24	152	612	100	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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה בין הקומות וממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים ובאישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

(2) כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע. קו בנין קדמי 0 הינו עבור בניה קיימת מתחת למפלס הכניסה. כל תוספת בניה חדשה תעמוד בקווי בנין שנקבעו בתכנית ג/7883.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי ו/או פיתוח
	<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.</p> <p>התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p> <p>נטיעות:</p> <p>א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני:</p> <p>לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד, אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.</p>
6.1.2	ניהול מי נגר
	<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.1.3	פיתוח ונוף
	<p>גדר:</p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים, עם 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 סיף 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

למימוש מייד