

291
24.3.94

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6370.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1232.

המקום: דיר חנא.

גוש: 19418.

חלק מחלקה: 16.

שטח התכנית: 17 דונם.

בעל הקרקע: פרטי.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית דיר חנא.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/1232.

1.2 מטרת התכנית

לשנות יעוד שטח משטח לבניני ציבור לשטח למגורים בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6370 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
הגליל המרכזי	
תכנית מס' <u>128/87</u>	ג/6370
הועדה המקומית בשיבתה מס' <u>3/86</u>	
מיום <u>203.88</u>	החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל	
י"ר הועדה	מנהל הועדה

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
2) גבול תכנית מתאר	קו כחול מקוטע
3) איזור מגורים א'	כתום
4) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
5) שטח ציבורי פתוח	ירוק
6) דרך מאושרת ו/או כניסה	חום
7) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
8) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
 ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
 תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 שטחים ציבוריים

שטחים ציבוריים יופקעו וגירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.6 שטחי חניה ומיקום חניה

- א - לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
- ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.7 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בניין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכונני יופי.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הג"א.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחית האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכרונות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (תישור שטחים ואחוזי בנייה בתכנוניות ובתימורים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד לזכרונות	צפיפות נטו מספר יח"ד למגורש	מקסימלי		מקסימלי				בניה		קרוי בניה		גודל מגרש מיינמלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מטרים במטר	מטרים קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות עיקרי	מרחק מפלס בניסה	מרחק מפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
**8	**4	15	4	144%	36%	6%	30%	**	**	לפי תשרי	3	3	מגורים	
													גודל מגרש מיינמלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)

** מרחבה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים תלולים ימוכנו שתי אומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מטה"כ 4 קומות. מקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר. לא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר. * מקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר. אזורי מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 6370.....

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 19.10.94 לאשר את התכנית.

sol

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס. 6370.....

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.11.88 להפקיד את התכנית.

א/א
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6370

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4434

מיום 8.8.96 (תשל"ו) א/א 4345

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6370

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4236

מיום 4.8.94 (תשל"ד) א/א 4577