

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי / מחוז הצפון.

תכנית מס. : ג/3492

הנקראת: תכנית מתאר דיר-חנא דרומית.

בעל הקרקע: מלנהל מקרקעי ישראל, ופרטיים אחרים.

מחבר התכנית: אדריכל שמחה וויידה, רחוב הבנים 9, חדרה.

מסמך התכנון והבנייה מס' 1065
ועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הגליל המזרחי

מס' תכנית: 3492
תאריך: 8/8/79

תאריך: 25.10.79

מס' תכנית: 3492
מס' תכנית: 3492

א. כללי :

1. שם וחלות

תכנית זו הנקראת תכנית מתאר דיר-חנא דרומית (להלן תכנית זו) חלה על השטח המותחם בקו כחול על התשריט המצורף לתכנית זו.

2. תשריט התכנית

התשריט הערוך בקני"מ 1250 והחתום בידי יושב ראש הועדה המחוזית ושר הפנים ומצורף לתכנית זו (להלן - התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים בתוך כדי הקצאת שטחים ציבוריים לפתיחת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וכן הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים (שטח ירק) בנוסף להקצאת שטחים ציבוריים למבני ציבור, ובאה להרחיב את תכנית ג/1232 לצד דרום.

5. אתור ותאור המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בתוך תחום השפוט של המועצה המקומית דיר-חנא וכוללת את השטחים הבאים:-

חלק מגושים 19425 ו - 19430.

6. שטח התכנית

השטח של תכנית זו הינו 2/ דונמים בערך.

ב. האזורים וסימונם בתכנית

7. סימונים בתכנית

1.7	גבול השטח שעליו חלה תכנית מתאר	-	בקו כחול עבה.
3.7	אזור מגורים א'	-	בצבע כחום.
5.7	שטח לבניני ציבור	-	צבע חום מתחם חום כהה.
6.7	אזור ציבורי פתוח	-	צבע ירק
7.7	דרך לביטול	-	בקוים חוצים אדומים אלכסוניים.
8.7	דרך קיימת	-	צבע אפור
9.7	דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת	-	צבע אדום.

בספרה שחורה ברובע העליון של העיגול.	-	10.7 מספר הדרך
בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	-	11.7 קו בנין מינימלי
בספרה אדומה ברובע תחתון של העיגול.	-	12.7 רחב הדרך

ג. האזורים ותכליות - כללי

8. מספר הבתים על המגרש

- 1.8 מותר להקים שני מבנים נפרדים על מגרש.
- 2.8 שום דבר, האסור בפסקה דלעיל, לא יאסור הקמתו של מבנה עזר.

9. חנויות, בתי מלאכה וחרושת

- 1.9 לא יפתחו חנות או בית מלאכה או בית חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו.
- 2.9 למרות האמור בסעיף 1.9 תהא הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של חנויות לצרכי אוכל, חנויות ירקות, מזנונים, מספרות, שענים, חייטות, סנדלריות במקום שתכנית בנין ערים החלה על השטח איננה קובעת איזורים מיוחדים למטרות אלו.

10. תנאי בנין כלליים וקוי בנין

- 1.10 לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה, או שטח מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.

2.10 לא ייבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מהמרחק הרשום בתשריט.

3.10 מגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים ציבוריים לא יקטן המרווח הצדדי מ-3 מ', אלא אם כן מצוין אחרת על גבי התשריט.

4.10 יש להתחשב באופי החקלאי של המקום - אי לכך להמנע (ככל האפשר) מעקירת עצים.

5.10 למרות הקבוע בתקנון בדבר נטיגות מינימליות אפשר לבנות על בנין קיים, אשר נטיגתו קטנה מהנטיגה המינימלית, כפי שקיים בקומה התחתונה.

11. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים

הפקעות לדרכים ושטחי ציבור יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

12. חניה פרטית

לא ינתן היתר בנית מבני מגורים או תוספת לבנית מבני מגורים, אלא בתנאי שתוכנן במגרש הבניה חניה פרטית, לפי מיכסה מינימלית של מכונית אחת לדירה (שטח של 13 ממ"ר נטו לכל מקום חניה) עם גישה נוחה. מקום החניה יסומן על תכנית הבניה ויהווה חלק ממנה.

בעת הוצאת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית לדרוש הכשרה בפועל של מספר מקומות חניה כנייל, בהיקף שנראה לה דרוש אותה שעה, ולקבל התחייבות מהבונה להכשיר את שאר מקומות החניה לפי דרישת הועדה המקומית, קבלן או בונה המעביר דירה לאחר יוכל לפטור עצמו מהתחייבות להכשיר לפי דרישת הועדה המקומית, מקומות חניה בעתיד אם יגרום לכך כי קונה הדירה יקבל על עצמו התחייבות זו כלפי הועדה המקומית.

כל קבלן וכל בונה מבנה מגורים יתחייב בפני הועדה המקומית לא למסור להכשיר או להעביר בדרך אחרת דירה, אלא אם צמודה לה זכות חניה במקום המיועד לכך בתוך המגרש.

אם תשוכנע הועדה המקומית, כי מפאת המבנה הטופוגרפי של השטח אין אפשרות להסדיר במגרש חניה מספיקה, רשאית היא להסכים לפתרון אחר של חניה פרטית, במגרש סמוך ככל האפשר.

13. מוסכים פרטיים

- 1.13 לא יותר כל מוסך נפרד להחניית מכונית באיזור כל שהוא, אם אפשר לדעת הועדה המקומית להתקינו בתוך הבנין.
- 2.13 גובהו של כל מוסך נפרד לא יעלה על 2.5 מטרים.
- 3.13 הועדה המקומית רשאית לאשר מוסך להחניית מכונית פרטית על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכיוון השכן ומי-הגשמים מהגג לא יזרמו לכיוון המגרש השכן.
- 4.13 הועדה המקומית רשאית לאשר מוסך למכונית פרטית בקו הרחוב, אם לדעתה מצדיקים זאת התנאים הטופוגרפיים והאחרים במקום.

14. מרתפים

1.14 מרתפים לאחסנה ביתית לדיירי אותו בנין, מקומות למתקני מיזוג אויר, קירור או חימום, מותר לבנותם תחת כל חלק של בית והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.

2.14 אין להשתמש בשום מרתף או חלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

15. מבני עזר

הועדה המקומית תהא רשאית לאסור הקמת מבני עזר וכן לאשרם, להחליט בדבר איתורם במגרש ובמידת גבהם לפי ראות עיניה, בלבד שלא יותרו שום פתחים לצד השכנים, במקרה והמרווח שנקבע בטבלת השימושים הוא אפס בהסכמת השכן ובתנאי שאם לא יוקם מבנה העזר על גבול המגרש, יהיה המרווח הצדדי 2 מטר לפחות. יותר להקים מבנה עזר בגודל מכסימלי של 25 מ². הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית להתיר להקים גם מבנה עזר גדול יותר.

16. שטחי עתיקות

בהתאם לחוק.

17. מקלטים

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך.

18. בניה בקרבת קו חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו, פחות מ-3 מטרים בקו אנכי משוך על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בין 6.3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה), 5 מטרים מקו חשמל של 66 ק"ו ו-7.50 מטרים במקרה של קו חשמל בין 120 ק"ו, ו-2 מטרים במקרה של קו חשמל מתח נמוך.

ד. טבלת שימושים לאיזורים

19. הערות כלליות - כאמור בתכנית ג/1232.

1.19 אזור מגורים א'

- א. שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר או כפי שקיים.
- ב. אחוז בניה ושטח בנין מקסימליים מותרים 36% בכל קומה או 280 מ"ר (הקטן משניהם) - לא כולל שטח מבנה עזר, משק ומקלט - סה"כ ב-3 קומות - 100% - לכל מבנה.
- ג. מספר מבני מגורים מותרים על חלקה או על מגרש - שני מבנים נפרדים. מבנים נוספים מותרים - מבנה עזר, מבנה משק ומקלט.
- ד. מספר קומות וגובה בנין מותרים - 3 קומות מגורים מעל הקרקע או 2 קומות מגורים מעל קומת מסד קומות מרתף או מעל קומות עמודים מפולסת ובכלל גובה בנין מקסימלי 9 מ'.

הערות	שטח למבני ציבור	אזור מגורים א'	
	כפי שקיים בתשריט	500 ממ"ר או כפי שקיים	1. גודל מגרש מינימלי
	עד 15% לקומה למבנה אחד.	36% או 280 ממ"ר מה שפחות (לא כולל שטח מבנה משק ו/או מבנה עזר) בכל קומה וסה"כ ב-3 קומות 100% - לכל מבנה.	2. אחוז בניה ושטח בנין מקסימליים מותרים לכל מבנה
יותר חנויות באזור משרד הבריאות והועדה המקומית.	3 מבנים למגרש	שני מבנים לכל מבנה עד שתי דירות צמודות לכל קומה; מבנים נוספים מותרים: מבנה עזר, שני מבני משק ומקלט לכל שתי דירות וכן חנות באזור המיועד.	3. מספר מבני מגורים מותרים על חלקה ו/או על מגרש.
	3 קומות	3 קומות מגורים מעל קומת מסד קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ובכלל שלא יעלה גובה הבנין על 9.0 מ'.	4. מספר קומות וגובה בנין מותרים.
כאשר קו הבנין הצדדי יהיה 0 מצד אחד חלים אז להיות 3.0 לפחות בצד שני הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לותר על הסכמח שכנים.	5 מ' מכל צד	א. 3.0 מ' אבל לא פחות מ-6.0 מ' מציר הדרך. ב. 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף. ג. לא פחות מ-6 מ' בין שני מבנים באותו מגרש או כפי שקיים.	5. מרווחים:- א- קדמי ב- צדדי ואחורי

הערות	שטח למבני ציבור	אזור מגורים א'		
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.		3 מ' מקו מתח נמוך. 5 מ' מקו מתח - עד 22 ק"ו גבוה. 8 מ' מקו מתח - עד 110 ק"ו עליון 10 מ' מקו מתח - עד 150 ק"ו עליון.	מרווחים מקו חשמל	.6
	עקירת עצי זית באשור הועדה המקומית ורק למטרת בניה.		עקירת עצי זית באשור הועדה המקומית ורק למטרת בניה.	.7

* למרות האמור לעיל, יותרו מרווחים צדדים ואחוריים בהתאם לקיים, ובלבד שלא תהיה חדירה לשטחי ציבור.

20. רשימת התכליות

- 1.20 אזור מגורים א' - יותרו בו: (בכפופות לטבלת האזורים).
1. בתי מגורים ובתי דירה.
 2. חנויות בהתאם לצרכים המקומיים כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות וועדה בנין ערים מקומית.
- 3.20 אתר לבנין צבור - יותרו בו:-
- גני ילדים, בית ספר, מבנים דתיים (מסגד, כנסיה וכו').
- 4.20 שטח ציבורי פתוח
- ישמש לגנים ציבוריים, למרחבי דשא, לנופש ומשחקים, למגרשי משחק לנוער ופעוטים, למעבר הולכי רגל בלבד.
- 5.20 דרך קיימת או מאושרת
- ישמשו לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והתת-קרקעיים כגון: צנורות ביוב, נקוז, מים, קוי טלפון וחשמל, עיליים ותת-קרקעיים, צנורות מים וגז.
- 6.20 דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
- ישמשו לאותן המטרות להן משמשות הדרכים הקיימות.
- 7.20 שטחי חניה
- ישמשו לחניה כלי רכב ולהעברת השרותים שנזכרו בסעיף 25.14 הנ"ל.
- 8.20 שטחי שבילים להולכי רגל
- ישמשו למעבר הולכי רגל בלבד.

21. ניקוז תיעול, אספקת מים, ביוב, טפול וסלוק אשפה

1.21 ניקוז

ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היחה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

2.21 ביוב

א) כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, ינוקז באמצעות רשת ביוב כללית, או ביוב אינזביוואלי למגרש אחד או מגרשים אחרים ובאישור רשות הבריאות.

ב) בעל בנין, שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הוחקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית.

ג) בעל בנין שנדרש בכתב ע"י הועדה המקומית לבצע את העבודות הנ"ל ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות, על חשבון בעל הבית.

ד) כל בעל מגרש מחויב לחת זכות מעבר לכל קוי נקוז ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל למגרש המדובר.

3.21 תעלות ערב למי גשמים

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעת רצונה של הועדה המקומית, לפני מתן תעודות היתר בניה יש לבנות תעלות ערב או להתקין צינורות בעלי שיעור ותיכנון מספיקים שאושרו ע"י המהנדס ורשות הבריאות.

4.21 הספקת מים

אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שמקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידור שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית כימית ובקטריולוגית וכל לצורך ניקוז וסילוק מי השופכין.

5.21 אמצעים סניטריים

לפני פיתוחה של קרקע בגדר התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של כל תכנית שהיא, למלא, עד להוצאת תעודת היתר לבניה אחר דרישות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.

22. תכנית בנינים ומראיהם החיצוני

1.22 פקוח על אופן הבניה

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

2.22 תכניות נוספות

המראה החיצוני של כל בנין מוקם שאינו כפוף לתכנית ארכיטקטונית נדרשת יוכל להיות מותנה אם הועדה המקומית תדרוש כך - ברשיונה, ועל האדם העומד להקים את הבנין להגיש לה לאישורה תכניות מפורטות, פרוטים, דוגמאות החומרים ופרטים אחרים כפי ראותה נוסף לתכניות הבניה הכלליות.

כן תוכל הועדה המקומית לדרוש כתנאי למתן רשיון הגשת תכניות שלמות גם אם בדעת בעל הבנין להקים חלק מהבנין בלבד.
יהיה צורך בתכניות מפורטות כאשר גודל החלקה גדול מ-2 דונם, באזור מגורים. באזור תעשיה מעל דונם, באזור מסחרי מעל 1/2 דונם.

תנאי רשיונות 3.22

המראה החיצוני וצורתו של כל בנין יהיה כפוף לאשורה של הועדה המקומית אם הועדה המקומית תמצא בהחשב עם אופיו של המקום או של הבית המוקם, שהבית יפריע לסביבה ע"י מראהו החיצוני, או ע"י גודלו, היא יכולה לסרב להוציא היתר בניה או להוצאיו בתנאי שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים. בכל מקרה שיוורשו פרטים אלה, או אם הפרטים אושרו והבית הוקם לא בהתאם לדרישות, יחשב הדבר כעברה על התקנות האלה.

23. שונות

1.23 הסרת מבנים זמניים

הועדה המקומית תהא רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים. האריסה תכוצע ע"י בעל המבנה. במשך אותו זמן שהורחתו הועדה המקומית, יסלק בעל הרכוש על חשבונו הוא - מבנים זמניים הקיימים כעת.

2.23 בנינים קיימים

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

3.23 מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

4.23 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.

5.23 הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

6.23 שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש. לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

7.23 היתל השבחה

יגבה כחוק.

8.24 הפקעות

1.26 בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 סעיף - ב' 188/

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

אישור תכנית מס. 3492

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 13.5.91 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

3492
4066
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
יום 17.2.92