

037



-1-

מדינת ישראל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל המרכזי

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

צו עיריית תפנית מס' 107/62

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לפניה התלויה

מיום 8.12.83 לאשר את התכנית

ט"ו תמוז תשמ"ג

תכנית מס' : 6267\א - דיר-חנה צפונית

יודם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המרכזי - עכו.

הודעה על אישור תכנית מס'

כדי שמה בלשון המפורסם מס'

מיום

בעל הקרקע : מ.מ.י ואחרים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 130/87

הועדה המקומית בישיבתה מס' 12/87

מיום 30.12.83 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

המתכנן : אחסאן פ. קנבי - אדריכל, בנין אלקנבי, רח' ראשי, נצרת טל' 06/554594.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 130/87

הועדה המחוזית בישיבתה מס' 21-14-81

מיום 13.5.91 החליטה  
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

תכנית מס' 6267\א הנקראת תכנית מתאר

דיר חנה - צפונית.

א. כללי :-

1. שם וחלות

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

2. תשריט התכנית :-

התשריט הערוך בק:מ 1:1250 ומצורף לתכנית זו להלן (תשריט) מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בשטחה את תכנית מתאר מס. א / 1232 דיר חנה. כל הוראות תכנית מתאר מס. א / 1232 דיר חנה חלות על תכנית זו.

4. מטרת התכנית :-

שנוי יעוד משטח חקלאי לשטחים מיועדים ; שטחים למגורים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת דרכים קיימים, פתיחת דרכים חדשים, ובאה להרחיב תכנית מתאר מס. א / 1232 דיר חנה.

5. אתור ותאור המקום :-

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בתחום שפוט המועצה המקומית דיר חנה, וכוללת את השטחים הבאים :-

חלקות בשלמות	גוש
45, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 49, 48	19418
43, 41, 38, 27, 19, 28, 29, 26, 20, 24, 25, 23	19416
94, 96, 97, 99, 98, 103, 104, 105	19415
33, 34	19413
25, 21, 10, 16, 73, 17, 18, 40, 42, 41, 44, 45	19410
23, 12, 7, 74, 8, 13, 26, 20, 43	19411
74, 75, 76, 19, 18, 24, 82, 31, 28, 30, 27, 16	19412
17, 20, 24	19412
46, 47, 50, 44, 40, 36, 21, 22	
33, 30, 32, 18, 16, 15, 69, 72	
64, 63, 62, 58, 26, 65, 59	
91, 92, 95, 100, 106, 107	
110, 111, 112, 114, 102	
27, 28, 34, 35, 39	
1, 8, 9, 71, 11, 14, 34, 48, 51	
22, 6	
5, 15, 72, 26, 25	
28	

6. שטח התכנית :-

שטח תכנית זו הוא 213.0 דונם.

7. בעל הקרקע :-

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. יודם התכנית :-

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המרכזי - עכו.

9. עורך התכנית :-

אחסאן פ. קנג' - אזריכל,  
בנין אלקנג' - נצרת.

10. אזורים וסימונים בתשריט :-

סימון בתשריט	פירוט הסימון בתשריט	10.
קו כחול עבה.	1. גבול שטח התכנית	
קו כחול מרוסק.	2. גבול שטח תכנית 1232/A	
צבע כחום.	3. אזור מגורים	
צבע ירוק וקווים צהובים.	4. בית קברות	
צבע חום מותאם קו חום כהה.	5. אזור לבניני צבור	
צבע ירוק.	6. אזור צבורי פתוח	
צבע כחום וקווים באפור.	7. אזור מסחרי ומעליו מגורים	
צבע חום.	8. דרך קיימת	
צבע אדום.	9. דרך מוצעת או הרחבת דרך	
ספרות ברבע עליון של העיגול.	10. מספר דרך	
ספרות ברבעים צדדים של העיגול.	11. קו בנין מינימלי	
ספרות ברבע תחתון של העיגול.	12. רוחב דרך	

11. אזורים ותכליות - כללי :-

11. מספר מבנים על מגרש :-

1. מותר להקים מבנה אחד על מגרש אחד.
2. האמור הפיסקה דלעיל, לא יאסור הקמתו של מבנה עזר.

12. חנויות, בתי מלאכה וחרושת :-

1. לא יפתחו חנות או בית מלאכה או בית חרושת, אלא במקום שנקבע למטרה זו.
2. למרות האמור בסעיף דלעיל תהה הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של חנויות לצרכי אוכל, חנויות ירקות, מזנונים, מספרות, שענים, חייטים, סנדלריות, במקומות שתכנית זו חלה עליהם, וזהו לפי שיקול דעתה של הועדה.

13. תנאי בנין כלליים וקוי בנין :-

1. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים המפורטים בטבלת האיזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוז בניה, ושטח מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.
2. לא יבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מהמרחק הרשום בתשריט.
3. מגרשים הגובלים שבילים או בשטחים ציבוריים לא יוקטן המרווח הצדדי מ-3 מ', אלא אם כן מצוין אחרת בתשריט.
4. למרות הקבוע בתקנון בדבר נסיבות מינימליות, אפשר לבנות על בנין קיים, אשר נסיבתו קטנה מהנסיבה המינימלית כפי שקיים בקומה הקיימת.

14. הפקעות לצרכי ציבור :-

השטחים המיועדים לדרכים וצורכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה 1965.

15. חניה פרטית :-

לא ינתן היתר בניה לבנית מבני מגורים או תוספת לבניה למבנה מגורים אלא בתנאי שתוכנן במגרש חניה פרטית. לפי מכסה מינימלית של מכונית אחת לדירה, (שטח של 13 ממ"ר לכל מקום חניה) עם גישה נוחה. מקום החניה יסומן על תכנית הבניה ויהווה חלק ממנה. בעת הוצאת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית לדרוש הכשרה פועל מספר מקומות חניה כנ"ל, בהקף שנראה דרוש אותה שעה, ולקבל התחייבות מהבונה להכשיר את מקומות החניה לפי דרישות הועדה המקומית. בונה או קלן שמעביר דירה לאחר יוכל לפטור עצמו מההתחייבות להכשיר מקומות חניה בעתיד לפי דרישת הועדה המקומית אם קונה הדירה יתחייב כלפי הועדה המקומית. כל קבלן או בונה מבנה מגורים יתחייב בפני הועדה המקומית לא למסור, להשכיר או להעביר בדרך אחרת דירה, אלא אם צמודה לדירה זכות חניה במקום המיועד לכך בתוך המגרש. אם תשוכנע הועדה המקומית כי מטיבת המבנה הטופוגרפי של השטח אין אפשרות להסדיר במגרש חניה מספיקה, רשאית הועדה להסכים לפתרון אחר של חניה פרטית, במגרש סמוך ככל האפשר.

16. מוסכים פרטיים :-

1. לא יותר מוסך נפרד כל שהוא לחנית מכונית, באזור כל שהוא, אם בדעת הועדה המקומית אפשר להקימו בתוך הבנין.
2. גובהו של כל מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מ'.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר מוסך לחנית מכונית פרטית על גבול המגרש ללא מרווח צדדי מתנאי שלא יהיו פתחים לכיוון השכן ומי-גשם מהגב לא יזרמו לכיוון השכן.
4. הועדה המקומית רשאית לאשר מוסך למכונית פרטית בקו הרחוב, אם לדעתה מצדיקים זאת תנאים הטופגראפים והתנאים במקום.

17. מרתפים :-

1. מרתפים לאחסנה ביתית לדיירי אותו בנין, מקומות למתקני מיזוג או"ר, קירור או חימום, מותר לבנותם תחת כל חלק של בית, וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.
2. אין להשתמש במרתף או חלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

18. מבני עזר :-

הועדה המקומית תהא רשאית לאסור הקמת מבנה עזר, וכן לאשרם, להחליט בדבר איתורם במגרש ובמידת גובהם לפי ראות עיניה, בלבד שלא יותרו שום פתחים לצד השכנים, במקרה והמרווח שנקבע בטבלת השימושים הוא אפס יהיה בהסכמת השכן ובתנאי שאם יוקם מבנה העזר על גבול המגרש, יהיה המרווח הצדדי 2 מטר לפחות. יותרלהקים מבנה עזר עד לגודל מקסימלי של 25 מ', הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית להחיר להקים גם מבנה עזר גזול יותר.

19. שטחי עתיקות :-

בהתאם לחוק.

20. מקלטים :-

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השולטונות.

ד. טבלת האיזורים ותנאי הבניה :-

אזור מגורים	ושטח לבניני וצבור	אזור מסחרי מעליו מגורים
גודל מגרש מינימלי	400 מ <sup>2</sup> או כפי שקיים	לפי תכנית מפורטת ושקיים
אחוז בניה ושטח בנין מקסימליים	36% או 280 מ"ר מה שפחות, (לא כולל שטח מבנה ומשק ו/או מבנה עזר) בכל מקומה.	כמו באזור מגורים.
מספר מבנים על חלקה.	ומבנה אחד עם 2 או יותר דירות צמודות. ומבנים נוספים מותרים: ומבנה עזר, משק ומקלט.	לפי תכנית מפורטת
מספר קומות וגובה בנין מותרים.	3 קומות מגורים מעל קומת ומסד, קומת מרתף, או קומת ועמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'. ואו 4 קומות בלי קומת מסד, וקומת מרתף, או קומת עמודים וושגובה הבנין לא יעלה מעל 12.00 מטר.	3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, השאר כמו באזור מגורים.
מרווחים:-	א- 3.0 מ' אבל לא פחות מ- 6.0 מ' מציד הדרך. ב- 3.0 מ'. ג- או 0.5 מ' בהסכמת השכן או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף	לפי תכנית מפורטת

טבלת שטחים :-

אזור	שטח בדונם	אחוז
מגורים	161.0 ד'	75.58 %
שטח מסחרי ומעליו מגורים	0.9 ד'	0.42 %
שטח למבנה ציבור	6.0 ד'	2.81 %
שטח ציבורי פתוח	5.0 ד'	2.37 %
בית קברות	4.1 ד'	1.92 %
זרעים	36.0 ד'	16.90 %
סה"כ	213.0	100.0 %

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.50 מ'
  - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
  - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 00 מ') 11.0 מ'
  - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספסיפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן.

מ 3.0 מ'	מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ 1.0 מ'	מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ 0.5 מ'	מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. סתירה בין התכנית וחוקי עזר:-

במקרה של סתירה כל שהיא בין קביעת תכנית זו, ובין חוקי עזר של תכנית מתאר דיר-חנה מס' 1232\ג, יראו חוקי עזר של תכנית מתאר דיר-חנה 1232\ג כמכריעות.

תאריך:

24. חתימות:

עורך התכנית.

יוזם התכנית