

העתק לתוקף 15/01/2006

12.6.2006

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :- מ.מ. דירחנא

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
לב הגליל
17.01.2006
5555

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/לג/12908/23/05 לשינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט וקביעת גודל מגרש מינימאלי עבור 2 מבנים עם קיר משותף מ- 600 מ"ר ל- 478 מ"ר והמהווה שינוי לתכנית ג/ 12908 מאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המערבי צפוני של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19410	///	27

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 548 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- אחמד קאסם חוסיין - דיר חנא מיקוד 24973
דירחנא ת.ד. // טלפון 046784991
יוזם התכנית :- אחמד קאסם חוסיין - דירחנא מיקוד 24973
טלפון 046784991 -
מגיש התכנית :- אחמד קאסם חוסיין - דיר חנא מיקוד 24973
טלפון 046784991 -
עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173
טלפון 046743466 פלפון 0505285228 ת.ד 2386 -

הודעה על אישור תכנית מס' ג/לג/12908/23/05
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 5572
מיום 31/8/06 (4843)

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "לב הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
23/05/12908/23
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחליטה
ביום 30.11.05 לאשר את התכנית
הממונה על המחוז
מהנדס הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "לב הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
23/05/12908/23
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחליטה
ביום 30.11.05 לאשר את התכנית
הממונה מחוז צפון

1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב .
- ב- תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ג- נספח חניה ק"מ 1:250 – מסמך מנחה –
- ד- נספח בינוי ק"מ 1:100 – מסמך מנחה -

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
30/05/2005	הכנה :-
27/06/2005	עדכון 1 :-
08/10/2005	עדכון 2 :-
15/01/2006	עדכון 3 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/ 1232 מאושרת
ג	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ד	שטח צבוע פסים ירוק וחום לסירוגין	דרך גישה קיימת
ה	קו כחול עבה ומנוקד	גבול תכנית מתאר ג/ 6267
ו	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ז	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ח	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
ט	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"א	קו דק שחור ומנוקד	קו בנין קיים
י"ב	קו דק אדום ומנוקד	קו בנין מוצע
י"ג	קו צבוע צהוב	קיר להריסה
י"ד	קו עבה ורוד ומקוטע	גבול תכנית ג/לג/26/00/6267 מופקדת

דרכים	70	12.77%	70	12.77%
סה"כ	548	100%	548	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט וקביעת גודל מגרש מינימאלי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט בגוש 19410 חלקה מס' 27 .
 ב- קביעת גודל מגרש מינימאלי עבור 2 מבנים עם קיר משותף מ- 600 מ"ר ל- 478 מ"ר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
מגורים א'	$478 * 144\% = 666$	5

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב,מעבר להולכי רגל,מעבר תשתיות,
גינון וחניה ,ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

שם האזור	גודל מגרש	קווי בנין – מ'			גובה בניה מקסימאלי	אחוזי בנייה / שטח מגרש מקסימאלי							צפיפות נטו	מס' יח"ד	
		קד'	צד'	אח'		מ'	מפלס למפלס כניסה	מרחק למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ			מס' יחיד / דירי
מגורים א' עיקריים שימושיים	400 מ"ר	לפי המסומן בתשריט			4	15	כתחם לאחוזי בניה כחכניות ג/ 6757 מאושרת								

*. תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה .
**. גובה הבניין יימדד מפני קרקע טבעית .
***. תותר הקמת בניין צדו במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר .

1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח והתכנית אלא אם ובטח היתר יישיב הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .

3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

4- יהיה מותר לבנות במגרשים עד 478 מ"ר בנינים עם שתי יח' דיור ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר במגרש .

ב- תשתיות :-

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 .
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.50 מ' .
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :-

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ- 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :-

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

1.3 טבלאות חלוקה

2- חלוקה

מס' החלקות	סופי	שטחים דונם	בעלות	ת"ז חתימה
27/1/1		0.478	אחמד קאסם חוסין	3559295-5 15/5/14
27/1/2		0.023	דרכים	
27/1/3		0.047	דרכים	
(27/1)		0.548		

2. הפקעות :-

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 189 190 בפרק ח' וירשמו וי"ח הרשום המקומית נוס"ל מוע"מ 26 לחיב

2. הפקעות :-

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :-

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות :-

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

10. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :-

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

12. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- אחמד קאסם חוסיין

יחם התכנית :- אחמד קאסם חוסיין

מגיש התכנית :- אחמד קאסם חוסיין

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

א. חסאנה
א. חסאנה
א. חסאנה
מנצח פאלח
מפקח בניה בבגדים וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סכנין