

מבאית 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-12-2009
נתקבל

עמוד השער של הוראות התוכנית

מבאית 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-12-2009
נתקבל

תוקף התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17475

תכנית מפורטת להזזת דרך מס' 2 בדרום דיר חנא.

מחוז הצפון

מחוז

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "לב הגליל"

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 17475
פורסמה בלוחות הירידה/מירוד... 6060
מיום 7.3.09

משרד הפנים מחוז הצפון
תוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17475...
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.9.09... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת להזזת דרך מס' 2 בדרום דיר חנא

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/17475

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית תכנית מפורטת להזזת דרך מס' 2 בדרום דיר חנא.

1.2 שטח התוכנית 24518.0 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• הפקדה

2 מספר מהדורה

16-11-2008 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

• תכנית ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 234375

קואורדינטה Y 751375

דרום דיר חנא

1.5.2 תיאור מקום

מ.מ.דיר חנא

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

דיר חנא

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

דרום דיר חנא

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19427 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 54 | 38,58,63 |
| 19420 | • | | | 1,2,10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|-----------|--------------|--------------------|
| 03-05-2001 | 4983 | | : • שינוי | 7826/ג |
| 05-04-2005 | 5388 | | • שינוי | 13665/ג |

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה (*) לי"ר | דוא"ל | פקס | פקס | סלולרי | סלפון | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התוכנית |
|--------------------------|-------|----------------|-----|--------|----------------|-------|------------------------------------|------------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|
| | | 04- 6782013 | | לי"ר | 04- 6782039 | | דיר חנא 24973 18224. ת.ד. 18224 | מ.מ.ד.ד.ר חנא | לי"ר | | לי"ר | | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|-------|----------------|--------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------|
| | 04- 6782013 | לי"ר | 04- 6782039 | דיר חנא 24973 18224. ת.ד. 18224 | מ.מ.ד.ד.ר חנא | לי"ר | | לי"ר | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------|
| | | | | | לי"ר | | מ.מ.ג.י ואחוזים | | לי"ר |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדרסכל |
|----------------------|----------------|--------|----------------|----------------------------|--|------------|-----------|-------------------|-----------------|--------|
| lvhagil@zahav.net.il | 04- 6746749 | לי"ר | 04- 6746742 | סכנין 20173 80. ת.ד. 80 | ועדה מקומית לתכנון ולבניה/ליב חגלילי | 034094 | | דוריג פיגרו | | |
| | | | | | | | | עבד חוראג | | מודד |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר | ל"ר |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית מפורטת להזזת דרך מס' 2 בדרום דיר חנא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1- הזזת דרך מס' 2 בכיוון מזרח והוצאתו משטח חלקה 58 גוש 19427
2- החזרת יעוד חקלאי לשטח חלקה 58 גוש 19427.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| הערות | סה"כ במצב המוצע | | תוספות למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי |
|-------|-----------------|--------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|
| | למימוש | לתכנון מפורט | | | |
| | 24.518 | | | 24.518 | שטח התוכנית – דונם |
| | 3248.0 | | -1008.0 | 4256.0 | תעשייה ומלאכה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | 2396.7 | | -28.44 | 2368.26 | ספורט ונופש |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------------------|------------------------|
| | 100,101,102,103,104 | תעשייה ומלאכה |
| | 200 | דרך |
| | 105 | אזור למעבר פסולת גושית |
| | 300 | שטח חקלאי |
| | 400,401 | שטח ספורט ונופש |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח

בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה ומלאכה

4.1.1 שימושים
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.1.2 הוראות
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.2 יעוד מעבר פסולת גושית

4.2.1 שימושים
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.2.2 הוראות
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.3 יעוד דרכים

4.3.1 שימושים
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.3.2 הוראות
א. בהתאם לתכנית ג/7826 מאושרת

4.4 יעוד חקלאי

4.4.1 שימושים
א. בהתאם לתכנית ג/6540 מאושרת

4.4.2 הוראות
א. בהתאם לתכנית ג/6540 מאושרת

4.5 יעוד ספורט ונופש

4.5.1 שימושים
א. בהתאם לתכנית ג/13665 מאושרת

4.5.2 הוראות
א. בהתאם לתכנית ג/13665 מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעד | מס' תא שטח | גודל מוגרש/מזערי/מלב (מ"ר) | שטח בניה (מ"ר) | | | | שטח בניה סה"כ | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסיית (%) משטח תא השטח | מספר יחיד | צפיפות (יחיד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | אחוזי אחר |
|----------------------|------------|----------------------------|----------------|------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|----------|-----------------|--|-----------|
| | | | מעל לפניסה | מעל לפניסה | מותרת לפניסה | מותרת לפניסה | | | | | | | צדד-צדד | צדד-שמצל | | | |
| תעשייה ומלאכה זעירה | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ארז מעבר לפסולת גושע | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ספרט ונופש | | | | | | | | | | | | | | | | | |

בתנאים לתכנית 7826/ג מאושרת

בתנאים לתכנית 7826/ג מאושרת

בתנאים לתכנית 13665/ג מאושרת

04/01/2010

עמוד 11 מתוך 20

1 תנאים למתן היתר בניה**6.1.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.1.2 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.1.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר למבנה:

| | |
|---|------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מ' |
| בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.0 מ' מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 35.0 מ' מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מ' |

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.1.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.1.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.1.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.1.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.1.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.1.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנתייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | |
| | | |
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|------------|-------|---------------------------------|-----------|--|-----------------------|
| 22-04-2007 | | מ.מ.דיר חנא | ל"ר | ל"ר | מגיש התוכנית |
| 22-04-2007 | | מ.מ.דיר חנא | ל"ר | ל"ר | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 22-04-2007 | | ל"ר | | מ.מ.י ופרטיים | בעלי עניין בקרקע |
| 22-04-2007 | | | | הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב הגליל" אדר' דורין פינרו | עורך התוכנית |

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|--|--------------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |
| | | שר הפנים |

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!