



# הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

הפנים  
מחוזית  
04-09-2011  
נתקב  
מכרז עילית  
מח'

## נפת עכו

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי

דיר חנא

תכנית מתאר מקומית

מס': ג/ 15132 - דיר חנא

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 15132  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15132  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 04.09.2011 על אישור תוכנית  
בנת שנת 2011  
מחוז הצפון

יולי 2011

**פרק 1 – כללי והגדרות**

1.1 **שם התוכנית:** תוכנית מתאר מקומית ג/ 15132, הרחבת תכנית מתאר דיר חנא.

1.2 **מקום התכנית:** דיר חנא

1.3 **חלות התוכנית:** הקרקע שחלה עליה תכנית זו כוללת את הגושים, חלקות וחלקי חלקות כלהלן:

נצ. - X - 234750 752000-Y					
גוש	חלקה	חלקי חלקות	גוש	חלקה	חלקי חלקות
19410	בשלמות	----	19416	1-6,9,11-18 ,23-27,56-64	9,7,19,20,22,28,30,47,55,65
19411	בשלמות	----	19417	----	82,83,86,87,90
19413	בשלמות	----	19418	15-99,102,103	10-14,100
19419	בשלמות	----	19420	-----	1-3,10
19425	בשלמות	----			
19430	בשלמות	----	19424	4-9,32-37	1-3,10,12-14 , 32 ,38,39,114,119,120
19408	----	94,100,101,103, 106,116,117, 122-124,126,129, 132-135,142-145	19426	45,19	1,7,17,18,20,42-44,46,88
19409	29-45,55-58,62-72,75	11,12,54,59, 60 ,73,74	19427	12,-14,55,56,58,	1,8,10,11,15-17, 37, 38,47,48,53,54,63-66
19412	4,6,10-30,32,35,36,40	1,2,3,5,7,9,39	19428	1-6	7,8,165,163
19414	2,4,68,101,104	3	19453	----	80,81
19415	54,55,59,62-68, 71-74,83-121,123	60,61,69,70,75, 76,122			

עפ"י רשת ישראל הישנה.

1.4 **שטח התוכנית:** כ- 2,671.80 דונם (מדידה גרפית).

1.5 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

1.6 **יזם התוכנית:** ועדת היגוי בין משרדית, משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

1.7 **מגיש התוכנית:** ועדת היגוי בין משרדית, משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

1.8 **עורך התכנית:** אדרי' עבד יאסין - ת.ד. 68, עראבה 24945, טלי - 04-6745149

1.9 **צוות התכנון:**

- תחבורה - אינג' חביב חדד, ת.ד. 293 נצרת, טלי 04-6460964

- נוף - אדרי' יהודה פרחי, ווגיווד 6 חיפה, טלי - 04-8103182/3/4

- סביבה - אינג' יוסי קליק, יוזמות, גיבורי ישראל 20 נתניה, טלי - 09-8855071

- ביוב - בלשה-ילון, ת.ד. 3600 חיפה, טלי - 04-8603600

- מים - אינג' יוסף דיב, הנמל 53 חיפה, טלי - 04-8662350

1.10 **יחס לתכנית אחרות:**

**תכניות מתאר ארציות ומחוזיות**

1. התכנית תואמת לתמ"א 35.

2. התכנית תואמת לתמ"א 22 ומציעה הקלה של 39 דונם יער נטע אדם קיים בתחום יער 1281.

3. התכנית תואמת לתמ"א 3 ומציעה הקלה ברוחב רצועת הדרך - 32.5 מ' ובקו בנין - 20 מ' מציר הדרך (אלא אם נקבע אחרת בתכנית מאושרת קודמת).

4. התכנית תואמת לתכנית תמ"מ 9/2 ומוסיפה 13.4% לשטח הפיתוח שנקבע בתמ"מ 9/2.

5. התכנית תואמת לתכנית ג/ 6540.

#### תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות

תכנית זו אינה משנה ולא באה במקומן של התכניות המאושרות (טרם אישור תכנית זו) - ג/12427, ג/9631, ג/1232, ג/12427, ג/9631 - החלות על השטח בתחום התכנית, למעט במקומות המסומנים בתשריט.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות המפורטות לעיל, יגברו הוראות ו/או תשריט תכנית זו.

הערה - תכנית זו אינה משנה תכניות שאושרו טרם אישור תכנית זו ואינן מצויינות לעיל. תכניות אלה ימשיכו להוות בסיס להוצאת היתרי בניה.

#### 1.11 מסמכי התוכנית:

א. תקנון והנחיות תכנון בן 22 עמודים - מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 מסמך מחייב

ג. נספח דרכים ותנועה בקני"מ 1:1250 - מנחה (גיליון שלב א' וגיליון שלב ב')

ד. נספח נופי-סביבתי - מנחה

ה. נספח סביבתי - מנחה

ו. נספח ביוב - מנחה

ז. נספח מים - מנחה

ח. נספח בינוי לבית עלמין בגוש 19413 חלקה 26

#### 1.11 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
5.5.2002	הכנה
20.3.2003	עדכון 1
20.4.2003	עדכון 2
1.3.04	עדכון 3
20/4/05	עדכון 4
20/5/06	עדכון 5
20/03/07	עדכון 6
01.10.07	עדכון 7
20/11/07	עדכון 8
29/1/08	עדכון 9
20.05.09	עדכון 10

#### 1.12 הגדרות ומונחים:

תכנית זו תהייה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה. כל המונחים שאינם מפורשים בתקנון זה משמעותם כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965, ועל תיקוניו ונספחיו השונים.

## 1.13 באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
ציר תיירותי נופי	קו ירוק עבה מקוטע
גבול תחום שיפוט	קו בעובי בינוני מקוטע ע"י נקודה בצבע אדום כהה
גבול מרחב תכנון לב הגליל	קוו כחול עבה מנוקד
גבול מתחם /תת מתחם	קו שחור בריבועים
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק מלא, מספר תחום בעיגול בצבע ירוק
גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק מלא, מספר בצבע שחור
גבול גוש	קו עבה עם משולשים בצבע שחור
איזור למבני ציבור ומגורים	צבע חום וצהוב באלכסון תחום בקו חום עבה
איזור מגורים ומסחר	צבע אפור וצהוב באלכסון
מגורים א'	צבע כתום
מגורים א1'	צבע כתום בהיר עם כתום כהה באלכסון
מגורים א2'	צבע צהוב בהיר תחום בקוו שחור עבה
מגורים א3'	צבע צהוב בהיר
מגורים ב'	צבע תכלת בהיר
מגורים ב1'	צבע כחול כהה
מגורים ג'	צבע צהוב כהה
תחום מגורים מיוחד	קו סגול מרוסק ( לפי ג/ 9631 )
שטח עתיקות	צבע לבן תחום בקו שחור עבה
איזור לשימור	משוּבץ בשחור על רקע ירוק
שטח שיקום	פסים שחורים במסגרת שחורה עבה
אתר עתיקות מוכרז	קוו שחור עבה מנוקד
שטח לתכנון מפורט	צבע כתום כהה
איזור מלונאות, נופש ומגורים	פסים אלכסוניים בצהוב וחום וסגול
איזור לבניני ציבור ושצ"פ	צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע חום
איזור מסחרי	שטח אפור כהה
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
שטח למבני ציבור	צבע חום תחום בצבע חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק כהה מותחם בקוו ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
שביל להולכי רגל	צבע צהוב ירוק לסורגין
דרך משולבת קיימת	שטח צבוע בחום ירוק לסורגין
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע באדום ירוק לסורגין
פרוזדור חשמל	קו אדום עבה מקוטע עם ניקוד באמצע
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של הרוזטה
קו בניין מינימאלי	ספרה בשני הרובעים הצדדיים של הרוזטה
רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של הרוזטה
מרכז אזרחי	אפור ברקע עם קווים בחום מעל
שטח מלאכה ותעשייה זעירה(מוסד)	פסים אפורים סגולים לסורגין
חניה ציבורית	קוים בשחור צלובים על רקע ורוד כהה
בית עלמין	קוים ירוקים צלובים על רקע צהוב
איזור גידול בעלי חיים	צבע ירוק כתום באלכסון לסורגין
איזור ספורט	צבע ירוק בהיר תחום קוו ירוק כהה
איזור ספורט ונופש	צבע ירוק בהיר תחום קוו חום כהה
שטח לתכנון עתידי	קווים בצבע כתום באלכסון על רקע המפה
מרכז תחבורה	אפור באלכסון על רקע סגול בהיר
גשר או מנהרה	שני קווים מקבלים בצבע שחור (קצה הקוו באלכסון)
שטח לתחנת תדלוק	צבע אפור תחום בשחור
שטח למתקנים הנדסיים	צבע סגול
שטח לתחנת מעבר לפסולת גושית	ורוד כהה משוּבץ בקווים שחורים
שטח למתקנים הנדסיים ולתחנת מעבר לפסולת גושית	סגול משוּבץ בקווים שחורים
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	צבע סגול
דרך לביטול	קווים אדומים באלכסון
יער נטע אדם קיים	משבצת בקווים ירוקים מצולבים
פארק עירוני	ירוק בהיר עם קוים בירוק כהה מצולבים
גבול תמ"א 35	מרובעים אדומים עם קו דק באמצע
גבול תמ"מ 9/2	קוו עבה מרוסק עם שלוש נקודות בבע סגול בהיר

פירוט הסימון	סימון בתשריט
שם מתחם	אות בלועזית
חלוקת יעודים במתחם	רוזטה מחולקת לרבעים עם שטח היעוד
חזית מסחרית	מסומן בקו סגול עבה

## 1.14 טבלת שטחים

ייעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	אחוז %	שטח בדונם	אחוז %
שטח חקלאי	88.75	33.27	2.74	0.10
יער נטע אדם קיים	104.0	3.90	-----	-----
מגורים א'	834.95	31.25	857.7	32.10
מגורים א'1	81.10	3.03	79.70	3.00
מגורים א'2	15.40	0.57	15.40	0.57
מגורים א'3	90.90	3.40	90.70	3.40
מגורים ב'	30.60	1.14	30.60	1.14
מגורים ב'1	48.30	1.80	44.00	1.65
איזור מגורים ג'	7.85	0.30	7.75	0.30
שטח לתכנון עתידי	31.90	1.20	-----	-----
מרכז ואזרחי	1.40	0.05	15.00	0.58
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	14.82	0.55	30.10	1.12
שטח לתחנת מעבר לפסולת גושית	6.18	0.23	-----	-----
אזור מסחרי	2.30	0.09	2.30	0.08
שטח לבניני ציבור	80.75	3.05	106.85	4.00
שטח ציבורי פתוח	45.35	1.70	91.30	3.40
שטח פרטי פתוח	3.10	0.11	2.20	0.08
שטח עתיקות	2.10	0.08	1.73	0.06
אזור לשימור	1.20	0.05	1.20	0.05
בית עלמין	7.70	0.29	16.30	0.60
שטח ספורט	7.93	0.30	-----	---
שטח ספורט ונופש	13.3	0.49	17.80	0.60
דרך קיימת או מאושרת	312.92	11.71	285.45	10.65
דרך מוצעת או הרחבת דרך	-----	-----	202.25	7.60
דרך גישה קיימת	18.80	0.70	15.20	0.55
דרך גישה מוצעת	----	----	17.00	0.65
שביל להולכי רגל	1.00	0.03	0.75	0.02
אזור לבניני ציבור ושצ"פ	12.75	0.48	53.90	2.00
תחנת תדלוק	2.60	0.09	2.60	0.09
חניה ציבורית	0.85	0.03	0.58	0.02
שטח מלאכה ותעשייה זעירה (מוסד)	0.75	0.02	0.75	0.02
שטח מתקנים הנדסיים	0.60	0.02	5.78	0.24
שטח מתקנים הנדסיים ולתחנת מעבר לפסולת גושית	-----	-----	4.52	0.19
אזור גידול בעלי חיים	1.65	0.07	1.65	0.07

מוצע	קיים	מוצע	קיים	ייעוד
אחוז %	שטח בדונם	אחוז %	שטח בדונם	
2.10	55.20	-----	-----	פארק עירוני
0.35	9.85	-----	-----	מרכז תחבורה
0.05	1.60	-----	-----	אזור למבני ציבור ומגורים
0.03	0.75	0.02	0.80	אזור מגורים ומסחר
1.15	30.50	-----	-----	אזור מלונאות, נופש ומגורים
21.35	570.0	-----	-----	שטח לתכנון מפורט
100%	2,671.80	100%	2,671.80	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית :

הכנת תכנית מתאר, על בסיס תכנית אב שאומצה על ידי הועדה המחוזית, לשוב דיר חנא. התכנית תיתן מענה לצרכי הישוב בשנים הבאות מבחינת פיתוח מגורים, שטחי ציבור, מערכת דרכים ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד שטח חקלאי לפיתוח מגורים, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים וכו'.
- קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות מתחמיות הכוללות איחוד וחלוקה.
- פירוט תכליות ליעודים השונים.
- קביעת הוראות והנחיות בניה.
- קביעת הוראות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי אורבני.
- קביעת הנחיות לרישוי מבנים קיימים שנבנו ללא היתר או המהווים שימוש חורג.
- קביעת עקרונות סביבתיים לתכנון, כמפורט בנספח הסביבתי.

### 2.3 נתונים כמותיים מנחים לקיבולת התכנית :

להלן קיבולת השטח לפיתוח

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע נומינאלי [ בדונם ]	מספר יח"ד - קיבולת נומינאלית	מספר יח"ד - מימוש ריאלי לשנת 2020
מגורים לתכנון מפורט *	570 ד'	2,300	1,050
מלונאות נופש ומגורים	30 ד'	30	15
איזור מגורים א' (ג/1232+)	857 ד'	5,070 יח'	2,028 יח'
אזור מגורים א1 (ג/1232)	80 ד'	480 יח'	240 יח'
אזור מגורים א2 (מגורים א'1 ג/12427)	15 ד'	90 יח'	45 יח'
אזור מגורים א3 (א-ג/9631)	90 ד'	720 יח'	310 יח'
אזור מגורים ב' (ב'1-ג/12427)	30 ד'	180 יח'	90 יח'
אזור מגורים ב'1 (ב-ג/9631)	44 ד'	264 יח'	132 יח'
אזור מגורים ג (ג/9631)	8 ד'	80 יח'	40 יח'
סה"כ	1,724 ד'	9,600	3,950
שטח לבניני ציבור		130 ד'	

\* הצפיפות לדונם לצורך חישוב קיבולת יחידות הדיור - 6 יח"ד לדונם.

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 אזור מגורים א-** לפי המפורט בתוכניות ג/1232, ג/12427, ג/6757, ג/12908. באזור מגורים א' המוצעים בתכנית זו זכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות המאושרות באזור מגורים א' בחלקות הסמוכות. **הערה -** בחלקות 63, 65, 66, 72 בגוש 19425 לא יותר שימוש מגורים במרחק של עד 40 מ' מצינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק שבתחום תחנת התדלוק הסמוכה לחלקות. יותר שימושים עסקיים ומשרדים בבנינים .

**3.1.2 אזור מגורים א 1 -** לפי תכנית ג/1232

**3.1.3 אזור מגורים א 2-** לפי א'+א' בתוכנית ג/12427

**3.1.4 אזור מגורים א 3 -** לפי מגורים א' תכנית ג/9631

**3.1.5 אזור מגורים ב' -** לפי מגורים ב' בתכנית ג/12427

**3.1.6 אזור מגורים ב' 1 -** לפי מגורים ב' בתכנית ג/9631

**3.1.7 אזור מגורים ג -** לפי מגורים ג בתכנית ג/9631

**3.1.8 מתחמים לתכנון מפורט**

התכנית כוללת מתחמים לתכנון מפורט.

הועדה המקומית, הרשות המקומית ו/או בעלי עניין בקרקע יכולים ליזום הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם. התכנית המפורטת תכלול איחוד וחלוקה ותכנית בינוי. בכל מתחם יש להקצות קרקע לצורכי ציבור בהתאם לטבלה בסעיף טז' לעיל.

**עקרונות לפיתוח המתחמים:**

- א. התכנון במתחמים יהיה מבוסס על איחוד וחלוקה על פי החוק.
- ב. גבולות המתחמים הם מנחים. ניתן לשנות את גבול המתחם או לחלקם למתחמי משנה על בסיס בדיקה מפורטת ובאישור של הועדה המקומית.
- ג. שלביות התכנון והפיתוח של המתחמים תקבע על ידי המועצה המקומית והועדה המקומית על בסיס שיקולים של צמידות דופן, נחיצות, יעילות באספקת תשתיות והשלמתן, זמינות פיתוח, יוזמות לפיתוח, זמינות משאבים. המתחמים יתוכננו ויפותחו בהתאם לנתונים של הטבלה שלהלן (סעיף טז).
- ד. גבולות המתחם יתחשבו, ככל הניתן, בגבול של חלקות, גבול גוש ודרך מוצעת.
- ה. מבני הציבור ימוקמו, ככל הניתן, בסמיכות לאזורים מאושרים על מנת לתת מענה למחסור בשטחי הציבור המאושרים. מיקום שטחי ציבור יהיה צמוד דופן, ככל הניתן, לשטח מתוכנן מאושר או לדרך משרתת.
- ו. תכנית מפורטת תכלול הוראה לפיה המגורים יפותחו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשצ"פים.
- ז. תכנית מפורטת למתחם חדש תכלול הוראות בנושאי סביבה המבוססות על עקרונות הנספח הסביבתי של תכנית המתאר.
- ח. במתחם A יש לאתר שטח למבנה בית ספר יסודי בשטח של כ- 6 דונם, בנוסף לשטח ש.צ.פ של כ- 5 דונם.
- ט. במסגרת התכנון המפורט של מתחם GI ייועד לשצ"פ השטח של המעיין.
- י. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

1. השטחים הציבוריים הפתוחים בכל מתחם יתוכננו על ידי מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.
2. יעשה מאמץ לשמר את הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפוח הצמחייה הקיימת.
3. תכנון השצ"פים יתבסס על צמחייה מקומית, בהתאם לנספח הנופי.
4. עצים בוגרים בתחום התכנית שיש צורך להעתיקם, ומתאימים לכך, יועתקו ויינטעו מחדש בשצפ"ים. מבקשי ההיתר יחדשו את הצמחייה הטבעית באזורים אשר יפגעו במהלך הבניה.
- יא. עקירה והעתקת עצים - עקירה והעתקה של עצים במתחמי הפיתוח החדשים תבצע בתאום עם קק"ל.
- יב. חזיתות המבנה, הגידור סביבו, וחיפוי החצר יתוכננו תוך התחשבות בנינוי.
- יג. תשתיות:

1. קווי תשתית ותקשורת יהיו תת קרקעיים. בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם חברת חשמל רשאי להתיר קווי תשתית ותקשורת עיליים במקרים בהם יש הכרח לכך.
  2. דרכי התפעול והתחזוקה לקווי תשתיות יהיו בתוך שטח התכנית.
  - יד. התכנון המפורט של מתחמי הפיתוח יעמוד בהוראות תמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4.
- טו. סילוק שפכים**

1. תנאי לאישור תכנית איחוד חלוקה למתחם יהיה אישור תכנית ביוב מפורטת למתחם עפ"י חוק רשויות מקומיות (ביוב), התשכ"ב - 1962. התכנית המפורטת למתחם תכלול במידת הצורך גם תכנון מפורט של תחנות שאיבה / מאספי ביוב ראשיים שיקלטו את שפכי המתקן.
  2. תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה למתחם יהיה אישור כחוק של תכנית ביוב להחלפת/שדרוג קווי ביוב אזוריים בקטעים: AD - F1 ו-B-F המסומנים על גבי מפה של מערכת הביוב האזורית המהווה חלק בלתי נפרד מנספח הביוב.
  3. בהוראות התכניות המפורטות יכללו הסעיפים הבאים:
- 3.1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה השלמת עבודות החלפה/שדרוג של קווי ביוב אזוריים בקטעים: AD - F1 ו-B-F שמסומנים על גבי מפה של מערכת הביוב האזורית המהווה חלק בלתי נפרד מנספח הביוב.
  - 3.2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיועבר לוועדה המקומית ע"י תאגיד הביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע העבודות עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיבטיח שאכלוס המבנים יהיה אחרי שיושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.

**טז. פרוגרמה למתחמים המוצעים לפיתוח (דונם).**

סימון המתחם	מגורים	דרכים	מבני ציבור	ש.צ.פ.	אחוז הפרשה לצורכי ציבור	סכ"ה
A	45	13	6	5	35	69
A1	20	6	3	2	35	31
B1	20	6	3	2	35	31
B2	24	7	3	2	33	36
C1	46	14	3	6	33	69
C2	17	5	2	1	32	25
D1	42	12	5	4	33	63
D2	13	3	2	1	36	19



סימון המתחם	מגורים	דרכים	מבני ציבור	ש.צ.פ.	אחוז הפרשה לצורכי ציבור	סכ"ח
E1	26	8	3	3	35	40
E2	35	10	4	4	33	53
E3	22	7	3	2	35	34
F	77	25	10	5	34	117
G1	53	16	8	4	34	81
G2	46	14	6	3	33	69
סכ"ח	486	146	61	44	34	737

### 3.1.9 אזור מגורים, תיירות ונופש (מתחם G2)

התכנון במתחם יהיה מבוסס על מימוש מנגנון איחוד וחלוקה על פי החוק.

1. ישמש להקמת בתי מגורים, בצפיפות עד 3 יחידות דיור לדונם נטו, מגרש מינימלי באזור זה יהיה בגודל שטח של 500 מ"ר. כל קרקע באזור זה שאינה משמשת למגורים למעשה ישמר בה השימוש לגידולים חקלאיים, כגון מטעי זיתים ועצי פרי, גידול ירקות וכיוצא בהם.
2. באזור זה מותר להקים שימושי תיירות צימרים, מסעדות ושימושי תיירותיים שונים בקומות קרקע. בתנאי שמירת מקומות חניה ועמידה בדרישות משרד התיירות והבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

### 3.1.10 אזור למבני ציבור: באזור זה יותרו השימושיים הבאים:

- מקומות לפולחן דתי, כגון מסגדים וכניסיות.
- מוסדות חינוך ותרבות.
- מגרשי משחקים ובריכות שחיה.
- בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים. "אולם ספורט"
- מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה.
- תחנות לכיבוי אש.
- יחידות לגני ילדס וטרום חובה.
- מבני קשישים ומועדוני קשישים. "מועדוני נוער"

### 3.1.11 דרכים:

- א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- ב. תכנון דרכים ראשיות או עורקיות ילווה בנספח אקוסטי ונופי.
- ג. דרך 805:

1. התוכנית אינה קובעת הסדרי תנועה בתוך דרך איזורית מס' 805, הסדרי התנועה ישתנו בהתאם לעומסי תנועה עוברת בדרך 805, ולפי חו"ד של משרד התחבורה ומע"צ".
2. רוחב דרך 805 יהיה 32.5 מ'. בעת ביצוע הפתרון התחבורתי על פי השלב השני המסומן בנספח התחבורה, יבוטלו החיבורים המוצעים בשלב הראשון לדרך האזורית ויוותרו כחיבורים לדרכי השרות בלבד.
3. תכניות מפורטות ו/או היתרי בניה בשטחים הסמוכים לדרך 805 ושונה יעודם למגורים בתכנית זו, ילוו במסמך אקוסטי. מיגון אקוסטי, ככל שידרש, יבנה על חשבון יזם התכנית המפורטת ו/או מבקש ההיתר ובאחריותו, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

**3.1.12 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. הבניה לא תעלה על 5% מהשטח. שימושים נוספים שאינם חורגים מרוח השימושים הנ"ל יאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**3.1.13 שבילים להולכי רגל: לפי תוכניות מאושרות.****3.1.14 דרך משולבת קיימת/מוצעת:**

דרך גישה לכל תת חלקה ברוב לפחות 3 מ', שטח הדרכים יירשם על שם המועצה אשר תהיה אחראית לאחזקתן, לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים. כמוכן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. רוחב הדרך יהיה כפי שמסומן בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תוכנית מפורטת או תוכנית איחוד וחלוקה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי מהותי בתוכנית זו.

**3.1.15 אזור מסחרי: לפי התוכניות המאושרות – ג/9631****3.1.16 מלאכה ותעשייה זעירה: לפי תוכנית ג/7826****3.1.17 אזורמלאכה ותעשייה זעירה(מוסד) - לפי תוכנית ג/7019****3.1.18 מגורים/מסחר:**

בקומת הקרקע תותר הקמת מבני מסחר כגון: תנויות, מסעדות, משרדים של גופים ובעלי מקצועות חופשיים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים. בקומות העליונות של הבניין מעל קומת הקרקע יותר שימוש מגורים ואו/מסחר בצפיפות ובאחוזי הבנייה הקיימים לגבי הקרקע, בתנאי שתובטח הפרדה בכניסות, בחניות ובמחסנים בין המגורים למסחר.

א. לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש

ב. כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.

ג. מבנים או מתקנים אחרים באזור זה כגון תחנות דלק, מסעדות, אולמות שמחה יותרו לאחר הגשת סקר סביבתי המוכיחים שאינם פוגעים בסביבה וזאת לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה.

ד. הבקשה להיתר תכלול פתרון חנייה בתוך המגרש לשימושים המבוקשים ערוך ע"י יועץ תנועה.

ה. מותר להקים מבנים המיועדים למסחר על פי חוק רישוי עסקים ברשות המקומית כולל, מסעדות, קיוסקים, חנויות קמעונאיות, בתי אוכל, מזנונים, חנויות מרכול, בנקים, סוכנויות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהפעילות המסחרית לא תגרום למטרטי רעש ו/או זיהום אויר (פליטות) החורגות מהמותר לאזורי מגורים.. ניתן לשלב השימושים במבנה/בניין אחד ובתנאי שיעוד המסחר יהיו בקומת קרקע, מגורים יהיו מעל לקומת המסחר. מותר להקים פעילויות מסחר, שירותי דרך בתנאי שלא יהיו מזהמים.

**3.1.19 חניה ציבורית:**

מיועד לחניה מוסדרת של כלי רכב כבדים המהווים הפרעה ומפגע סביבתי ותחבורתי.

שטח זה לא יופקע לצורכי ציבור בהתאם לתוכנית מאושרת – ג/1232

**3.1.20 מרכז תחבורה:**

ישמש את צורכי התחבורה העירונית תותר הקמת מבני שירות הנובעים מפעילות מרכז זה. לאיזור זה תוכן תוכנית מפורטת נקודתית הכוללת תוכנית בניוי.

**3.1.21 שטח ספורט ונופש:** בהתאם להזאות המפורטות בתכנית ג/13665

**3.1.22 שטח ספורט:** לפי תוכנית ג/15004

**3.1.23**

**א. מתקנים הנדסיים**

הקמת תחנות שאיבה, מחסנים אך ורק לצורכי שימוש המתקן ששטחם לא יעלה על 100 מ"ר.

**ב. שטח למתקנים הנדסיים ותחנת מעבר לפסולת גושית**

הקמת תחנות שאיבה, מחסנים אך ורק לצורכי שימוש המתקן ושטחם לא יעלה על 100 מ"ר. תחנת מעבר לפסולת יבשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**3.1.24 בתי עלמין**

1. בתי עלמין על פי תכנית מאושרת קודמת – בהתאם למפורט בתכנית המאושרת.

2. הרחבת בית עלמין בצפון דייר חנא, גוש 19413 חלקה 26 - על פי תכנית בינוי המצורפת כנספח לתכנית זו.

3. בתי עלמין חדשים - מותנה באישור תכנית מפורטת על פי תמ"א 19.

**3.1.25 תחנות דלק:** לפי תוכנית ג/3821

**3.1.26 אזור לגידול בעלי חיים:** לפי תוכנית ג/8338

**3.1.27 ציר נופי תיירותי:** לפי נספח נופי-סביבתי.

**3.1.28 מרכז אזרחי:** הבניה והשימושים לשלטון המקומי בתיאום עם מ.מ.י בהתאם לתוכנית מפורטת המבוססת על פרוגרמה וכוללת תוכנית בינוי. כל האמור לעיל לא חל על מרכז אזרחי שאושר בתכנית קודמת.

**3.1.29 פארק עירוני:** לשימוש הציבור לנופש, מגרשי משחקים וגינון שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ומערכות תשתית תת-קרקעית בכפוף לאמור בסעיף 9 א' בתמ"א 22. יש להגיש תכנית פיתוח לאישור קק"ל. השטח הינו יער בתמ"א 22 ויחולו עליו הוראות סעיף 9 א' בתמ"א, לעניין שינוי יעוד עתידי.

**3.1.30 בניני ציבור ומגורים:**

באזור זה יותר שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובקומות העליונות מגורים לפי אחוזי הבנייה המותרים בכל אזור.

א. קומת הקרקע תשמש לשימוש ציבורי שיושכר ע"י המועצה או כל יזם אחר.

ב. הקומות העליונות של הבניין מעל קומת הקרקע ישמשו למגורים.

**3.1.31 שפ"פ:** לפי תוכנית ג/10104

**3.1.32 מבני ציבור ושצ"פ:** לפי תוכנית מאושרת ג/12427

מבני הציבור המותרים יהיו כמפורט בסעיף 3.1.10 לעיל. השצ"פ ישמש לגינות ציבוריות ולמתקני ספורט שישמשו לפעילות הקהילה. שטח השצ"פ מתוך המגרש לא יפחת מ- 40%.

**3.1.33 שטח שיקום:**

לפי תוכנית מאושרת ג/6757. שטח זה מיועד לשיקום ושימור מבנים. באזור זה יש להכין תכנית מפורטת וסקר מבנים לשימור ושיקום. כל תוספת בניה באזור תלווה בסקר המפרט את חשיבות המבנה מבחינה ארכיטקטונית ומורשת ויקבעו הוראות ספציפיות לגבי מבנים בעלי חשיבות מיוחדת ע"י מומחה לשימור.

**3.1.34 שטח עתיקות:**

א. בתחום תוכנית מאושרת ג/6757 - בשטח זה אסורה כל בניה אלא באישור רשות העתיקות.

ב. שטח עתיקות מוכרז: לפי הנחיות ואישור משרד העתיקות.

**3.1.35 אתר לשימור:** לפי תוכנית ג/9631.

**3.1.36 שטח חקלאי:** מיועד לתכנון מפורט לגשר המחבר את צומת דרכים 1 ו-6 עם השטחים שמדרום לדרך אזורית 805.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה מנחה תכניות מפורטות**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. בנינים הקיימים כחוק בעת אישור התכנית, ושאינם עומדים בתנאי טבלת הנחיות לבנייה לא יפגעו על ידי תכנית זו. תוספת לבנינים קיימים תותרנה במסגרת אחוזי בנייה המותרים לפי הטבלה.  
לא יוצא היתר בנייה בהתאם לתכנית זו אלא לבניין שלגביו קיימת גישה קבועה לדרך.

## הוראות וזכויות בניה

צפיפות לזוגם יחד' צפיפות	צפיפות / מס' יחיד' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קוי בנין		יעוד וגודל מגרש	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחם למגורים הכניסה	מעל הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
10 ***	3	12.5 מ'	4 קומות ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים	144%	36%	6%	120%	*	144%	3	3	3	400	אזור מגורים א' לפי ג/6757, 12908/ג	
---	---	12	3	80%	30%	20%	60%	---	80%	4	4	4	2000	מרכז אזרחי	
8	4	14	4	144%	36%	24% 6%	120% 30%	--*	144%	3	3	3	400	מגורים ומסחר	
--	--	12	3	150%	50%	10%	140%	--*	150%	4	4	4	500 מ"ר	מבני ציבור	
---	--	12	3	120%	40%	5%	115%	----*	120%	4	3	3	500 מ"ר	בניני ציבור ושפ"פ	
--	--	5 מ'	1	20%	20%	2%	18%	--*	20%	3	3	3	500 מ"ר	מתקניים הנדסיים	
לפי תכנית ג/6757															
מגורים א' לפי ג/6757															
כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר															

יעד	הוראות בניה
אזור תעסוקה	
מגורים א1' לפי ג/12427	לפי תוכנית ג/7826
מגורים א' לפי ג/9631	לפי תכנית ג/12427
מגורים ב' לפי ג/9631	לפי תכנית ג/9631
מגורים ג' לפי ג/9631	לפי תכנית ג/9631
מגורים ב' לפי ג/12427	לפי תכנית ג/12427
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	לפי תוכנית ג/7826
אזור מלאכה ותעשייה זעירה (מוסך)	לפי תוכנית ג/7019
מרכז תחבורה	לפי תוכנית מפורטת על בסיס איחוד וחלוקה
מגורים ותירות ונופש	לפי תוכנית מפורטת על בסיס איחוד וחלוקה
מגורים לתכנון מפורט	לפי תוכניות מפורטות מתחמיות על בסיס איחוד וחלוקה

\* הוועדה המקומית לתכנון ובניה היא הקובעת את מפלס הכניסה ומספר הקומות מתחת למפלס הכניסה לפי מצבו הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עינה.

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

\*\*\* באזור מגורים א' על פי תכנית ג/12427, הצפיפות תהיה 8 יח"ד לדונם

התוכנית מאמצת את כל התוכניות המאושרות ולא משנה את הוראותיהן אלא אם צוין הדבר בהוראות תכנית זו.

**3.3 הוראות נוספות:****הוראות והנחיות נוספות:**

**3.3.1. עיצוב ואיכות הבנייה** - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

**3.3.2. חניות** - 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.

**3.3.3. מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים** - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ייתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר קיום סקר לקביעת היקף האתר הנדרש לאיסוף פסולת, סוגי הפסולת הנאספים, שילווה בסקר הידרולוגי ובתכנון מניעת זיהום קרקע ומי תהום במוקד איסוף הפסולת, וכן לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ייתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.

**3.3.4. פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

**3.3.5. מרפסות גג** - מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים כל עוד ששה"כ שטחם לא יעלה על 16 מ"ר.

**3.3.6. תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצויינים על גבי היתר הבניה.

**3.3.7. קירות תומכים**

1. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית בשעור 25% משטח הקיר לפחות. גובה קירות תומכים יהיה עד 3.0 מ' ברציפות. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על טווח הגובה המותר, יופרדו הקירות התומכים על ידי שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה, שרוחבם לא יפחת מ-0.5 מ'.
2. במגרשים יורדים הנמצאים מתחת לכביש הגישה אליהם, קירות התומכים יהיו עם גמר אבן פראית מקומית בשעור של 25% לפחות משטח הקיר בגבול המגרשים יש לבנות קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר כדי לתחום את המגרשים ולמנוע גלישת אדמה לכיוון השטח הטבעי הירוק.
3. יותר לשלב בין קירות תומכים למסלעות.
4. גובה קיר תומך בגבול בין מגרשים יהיה עד 2.0 מ' מעל רצפת הבית הנמוך.

**3.3.8. עודפי עפר ופיתוח תשתיות**

1. עודפי חפירה ופסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1970.
2. לא יותרו שפכי קרקע והנחת תשתיות לשטחים שמעבר לגבול התכנית. דרכי העבודה יהיו בתחום התכנית. עם תום עבודות העפר יבוצע שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו.
3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - 3.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 3.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
  - 3.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
4. חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 

מבנה גדול - כל אחד מאלה:

  1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
  2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
  3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.
5. חציבה ומילוי

הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

  - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



**פרק 4 - תשתיות****4.1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מאת הרשות המקומית ומאת הוועדה המקומית.

**4.2. ניקוז:**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. כחלק מתכנון מתחם או שכונה תוכן תכנית להפחתת פוטנציאל הארוזיה של הקרקע. בכל תכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום.  
ג. פיתוח ובניה משמרי נגר - שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

- הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום על מנת שמרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול.
- פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
- הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.

**4.3. ביוב:**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו יהיה השלמת עבודות החלפה/שדרוג של קווי ביוב אזוריים בקטעים: AD - F1 ו-F1 - B-F שמסומנים על גבי מפה של מערכת הביוב האזורית המהווה חלק בלתי נפרד מנספח הביוב.
- ג. לא יינתן היתר בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיועבר לוועדה המקומית ע"י תאגיד הביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע העבודות עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיבטיח שאכלוס המבנים יהיה אחרי שיושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.
- ד. פיתוח מתחמי בינוי חדשים יותנה בהכנה ואישור של תוכנית איסוף וסילוק שפכים, לאחר קביעת רום ה- 00 למבנים במגרשים.
- ה. לכל מגרש יוסדר חיבור למערכת הביוב הציבורית.
- ו. לא יינתן אישור לבניה למגרש ללא שהוכנה, ואושרה ע"י מהנדס המועצה, תוכנית חיבור למערכת הביוב הציבורית.

- ז. מערכת הביוב הציבורית תאפשר חיבור ביוב למפלסים שמעל רום ה- 00 שנקבע למבנה בתוכנית הפיתוח.
- ח. חיבור מפלסי בינוי נמוכים מרום ה- 00 הנמוך שנקבע למבנה יהיה באחריות היזם בלבד.
- ט. הרשות תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, להעביר קווי ביוב והלתקין שוחות בקרה לביוב במגרשים פרטיים, לצורך מעבר קווי ביוב או לצורך חיבור ביוב של מגרשים סמוכים.
- י. מערכת הביוב תבוצע על פי התקנים וההוראות המחייבים.
- יא. מתקני ביוב, תחנות שאיבה לביוב, מתקני טיפול קדם ודרכי הגישה אליהם יבוצעו במקומות שהוגדרו לכך בתוכנית האב לביוב ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

#### 4.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. 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 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 אוויריים 1.5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו 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 המינימליים המותרים.
- ב. 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.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ד. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 4.5. אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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. תוכן ותוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית למרכזי מחזור שכונתיים.

**פרק 5 - הוראות כלליות****5.1. חלוקה חדשה:**

5.1.1 התכניות המפורטות יערכו כתכניות איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' ויחולו עליהן ההוראות הבאות: שווי המקרקעין בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו מכוח תכנית זו ייקבע בהתאם לייעודם המאושר של המקרקעין ערב ההחלטה בדבר הפקדת תכנית זו.

5.1.2 גבולות המתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה יכולים להשתנות על פי שיקול דעת הועדה המקומית.

5.1.3 על הוועדה המקומית לוודא כי יש נגישות לחלקות סמוכות, ובמידה ויש צורך בהבטחת נגישות בעתיד, יש לסמן בתשריט החלוקה זכות מעבר לחלקות סמוכות ברוב שלא פחות מ- 4 מ'.

**5.2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק תכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. לא ניתן להפקיע, מכח תכנית זו, דרכים ושטחי ציבור המוצעים בתחום מתחמים לתכנון מפורט ואיחוד וחלוקה.

**5.3. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה. הקרקעות המפורשות לצורכי ציבור ירשמו על הרשות המקומית דיר חנא.

**5.4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים ומופעים ברקע התשריט לפני הפקדת התכנית. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

5.4.1 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 שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

5.4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5.5. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5.6. היטל השבחה:**

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

**5.7. 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.

**5.8. עתיקות:**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשת העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
- ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ולא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**5.9. הוראות פיקוד העורף:**

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

**5.10. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**5.11. סידורים לנכים:**

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

**פרק 6 - חתימות**

**מגיש התוכנית: ועדת היגוי בין משרדית, משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים**

ר"מ סגן  
משרד התכנון

**עורכי התוכנית: אדר' עבד יאסין (ראש צוות תכנון)**

אזריכל יאסין עבד  
עראבה  
מס' רשיון 37299