

2000251441-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
25-11-2015
פ ת ק ב ל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/21358
שם תוכנית: שינוי במערך הדרכים וקביעת אחוזי בנייה במתחמים G1 ו-G2 בדירחנא

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21358</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>18.11.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21358</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנון מפורט למתחמים G1 ו-G2 בדיר חנא אשר אושרו בתכנית מתאר ג/15132 .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי במערך הדרכים וקביעת אחוזי בנייה
במתחמים G1 ו-G2 בדירחנא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג/21358

מספר התוכנית

ד' 180.501

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאי תוקף

תאריך עדכון המהדורה 22.11.2015

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל"ך

לפי סעיף בחוק

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה .

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב הגליל

קואורדינטה X 235400
קואורדינטה Y 751600

1.5.2 תיאור מקום בדרום דירחנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. דיר חנא

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה דרום דיר חנא
רחוב ל"ך
מספר בית ל"ך

• חלק מתחום הרשות עכו
דיר חנא, מתחמים G1 ו-G2

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19424	• מוסדר	• חלק מהגוש	32-37, 4-9	1,2,3,10,12,13,38,39,106,114,119
19428	• מוסדר	• חלק מהגוש	106,167	////
19430	• מוסדר	• חלק מהגוש	6-19,28-36,38-51,53-79,81-84,86,92	24,26,37,52,93,106,118
19425	• מוסדר	• חלק מהגוש	////	88,105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/12/2011	6346 עמ' 1906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15132 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/15132
27/12/2005	5474 עמ' 1030	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א 35 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו .	• כפיפות	תמ"א 35
30/07/2007	5696 עמ' 3711	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"מ 9/2 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו .	• כפיפות	תמ"מ 9/2
26/08/76	2247 עמ' 2362	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א 3 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו .	• כפיפות	תמ"א 3
16/08/2007	5704 עמ' 3916	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א 4/ב/34 ואינה פוגעת בהוראות תכנית זו .	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גנאים פאלח	22.11.2015	ל"ר	28	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גנאים פאלח	22.11.2015	6	ל"ר	1:2000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	איהאב פאהום	22.11.2015	3	ל"ר	ל"ר	מנחה	נספח תחבורה ותכנים לאורך ורוחב
	ועדה מחוזית	ריאן עבדאללה	22.11.2015	1	ל"ר	ל"ר	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	046746749	//	046746740	סכנין מיקוד 30810 80 ת.ד.	לי"ר	רשות מקומית הועדה המקומית לב הגליל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	046746749	///	046746740	סכנין מיקוד 30810 80 ת.ד.	לי"ר	הועדה המקומית לב הגליל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	046453273	/	046558211	קרית הממשלה-נצרת עלית ת.ד. 580	500101795	רמ"י	//	//	רמ"י	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	סכנין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחרים	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
GFALIH@GMAIL.COM	לי"ר	046743466	0505285228	046743466	סכנין מיקוד 2386 ת.ד. 30180	לי"ר	לי"ר	056292188	34986	גאים פאלח	מהנדס
לי"ר	לי"ר	046560870	0502008803	046554859	נצרת מיקוד ת.ד. 30180	לי"ר	לי"ר	026310748	983	איזד פארום	מוסמך מודד
לי"ר	לי"ר	048513054	0502008802	048513050	חיפה מיקוד ר"ח 31336 הבנקים 14	לי"ר	לי"ר	059418228	38775	פארום איהאב	מתכנן תחבורה
לי"ר	לי"ר	049909344	0545745949	049909007	יעד ת.ד. משגב 20155	לי"ר	לי"ר	026180315	107933	ראן עבדאללה	מהנדס

22.11.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

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
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל המותר לבנייה הוא עד 80 מ"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**

תכנון מפורט למתחמים G1 ו-G2 בדרום דירחנא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי במערך הדרכים במתחמים G1 ו-G2.
- 2- קביעת הוראות בניה – צפיפות – מרווחי בניה וגובה מבנים.
- 3- קביעת הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי.
- 4- קביעת תכליות וזכויות בניה.
- 5- שינוי יעוד משטח לתכנון מפורט למגורים, תעסוקה ותיירות.
- 6- שינוי יעוד משטח מלונאות, נופש ומגורים למגורים, תעסוקה ותיירות.
- 7- שינוי יעוד משטח למבני ציבור ופ.צ.פ למבנים ומוסדות ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		180.501 ד'		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מוצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערכת חלק זכויות בשימוש מגורים ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות $+0.7 \cdot 1.2 \cdot 103988$ $87411 - 1.44 \cdot 43$		87411 מ"ר	+ 86512.44 מ"ר	898.56 מ"ר	מ"ר	מגורים (שטח עקרי)
0.7 יח"ד יח"ד/ד 104 88 - יח"ד 437 יח"ד קטנות		525 יח"ד	+ 519 יח"ד	6 יח"ד	מס' יח"ד	
		88+	88 +	0 יח"ד	מס' יח"ד	יח"ד קטנות
הערכת חלק זכויות בשימוש תעסוקה ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות $+0.2 \cdot 1.2 \cdot 103988$ = 24957 מ"ר		24957 מ"ר	+24112	845	מ"ר	תעסוקה
הערכת חלק זכויות בשימוש תיירות ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות $+0.1 \cdot 1.2 \cdot 103988$ = 12478		12478 מ"ר	+ 12478	00	מ"ר	תיירות
		+250	250 +	0	יחידות אירוח	
		11900 מ"ר	+ 11900 מ"ר	00	מ"ר	מבנים ומוסדות
						ציבור (שטח עקרי)
		0 יח"ד	0 יח"ד		מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מוצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
החיות מיוחדות-חברת החשמל תנאי למימוש זכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מכון החשמל מתח גבוהה היע העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל	תאי שטח כפופים 702	700,701,702		מבנים ומסודות ציבור
			200-208	דרך מאושרת
			300-312	דרך מוצעת
			400-404	דרך משולבת
			501-507	שצ"פ
החיות מיוחדות-חברת החשמל תנאי למימוש זכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מכון החשמל מתח גבוהה היע העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל	תאי שטח כפופים 504 505, 503			
החיות מיוחדות-חברת החשמל תנאי למימוש זכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מכון החשמל מתח גבוהה היע העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל	תאי שטח כפופים 105, 106, 107, 108, 114	101-116		מגורים, העסקה ותירות
החיות מיוחדות-חברת החשמל תנאי למימוש זכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מכון החשמל מתח גבוהה היע העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל	תאי שטח כפופים 900	900		שפ"פ
החיות מיוחדות-חברת החשמל תנאי למימוש זכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מכון החשמל מתח גבוהה היע העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל	תאי שטח כפופים 120	120		מגורים ב'

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	שם ייעוד:	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים	
א.		ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים.
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. תנאי למתן היתר בניה, אשור תכנית בינוי לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.

4.2	שם ייעוד:	דרכים
4.2.1	שימושים	
ד.		תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ה.		
ו.		
4.3	שם ייעוד:	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
4.3.1	שימושים	
ז.		בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי צרנספורמציה.
ח.		<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו על ידי מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות. 2. יעשה מאמץ לשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפוח הצמחיה הקיימת. 3. תכנון השצ"פים יתבסס על צמחיה מקומית. 4. עקירה והעתקת עצים במתחמי הפיתוח החדשים תבצע בתאום עם קק"ל.

4.4	שם ייעוד: מגורים, תעסוקה ותיירות
4.4.1	שימושים
ט.	<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הוועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה .</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי</p>
4.4.2 הוראות -א	<p>1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לכל מגרש, באשור הוועדה המקומית .</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>4. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקניימ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה .</p> <p>6. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .</p> <p>7. הוועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הוועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים .</p>

4.5	שם ייעוד: מגורים ב'
4.5.1	שימושים
א.	ישמש לבניית בתי מגורים, מועדוניים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכבים ומספרות ומכוני יופי.

4.6	שם ייעוד: שפ"פ
4.6.1	שימושים
ב.	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גדל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יחיד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קדמית						מתחת לכניסה	הקובעות	עיקרי שטחי בניה				עיקרי שטחי שירות	עיקרי שירות
3	3	3	3	1	4	18	50%	6	525	144%	00	00	24%	120%	400	101-116	מגורים, תעסוקה ותעירות
3	3	3	3	1	3	15	40%	ל"ר	ל"ר	110%	00	00	10%	100%	1000	700,701,702	מבנים ומסדרות ציבור
3	3	3	3	//	1	4	3%	ל"ר	ל"ר	3%	00	00	00	3%	לפי תכנית בינוי	501-507	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	לפי תשריט	//	4	12	36%	8	4	144%	00%	00%	24%	120%	400 או כפי שקיים א"ל לא פחות מ-250 מ"ר (חלוקה רשומה)	120	מגורים ב'

- 1- קו בנין
 - 2- שטח שירות
 - 3- מפלס הכניסה
- 1- מס' יח"ד – 20% מסה"כ יחידות הדיר יהיו יח"ד קטנות.
- קווי בנין יהיו לפי טבלה זו אלא אם סומן אחרת בתשריט התכנית.
- תותר העברת אחוזי בניה משטח עיקרי לשטח שירות באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.
- תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובאישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.
הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
תנאי לפיתוח המתחם אשור תשריט /תוכנית אחד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.2 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.3 הוראות ארכיטקטוניות

6.2.1 חומרי בניה

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפת, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

6.2.2 חזות בניינים ופיתוח מגרש

בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.

6.4	הוראות בנושא מים
-----	-------------------------

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

6.5	ביוב
-----	-------------

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

6.6	ניקוז
-----	--------------

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7	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. תחנות השנאה

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- על אף האמור בסעי' ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מספר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מספר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו	---	20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	----	35.00 מ'
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי

של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8	עודפי חפירה ופסולת בנין
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

6.9	איחוד וחלוקה
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122). המצב התכנוני לצורכי הליכי איחוד וחלוקה יהיה המצב התכנוני ערב אשורה של תכנית ג/15132.</p>	

6.11	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.12	חניה
<p>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.</p>	

6.13	אתר עתיקות מוכרז
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

6.14	סידור נכים
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

6.15	הוראות בניה למקלטים
-------------	----------------------------

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

6.16	רישום
-------------	--------------

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

6.17	שרותי כבאות
-------------	--------------------

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

6.18	נגר עילי
-------------	-----------------

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.20	מבנים להריסה
-------------	---------------------

תנאי למתן היתרי בנייה – הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-1	תנאי למימוש התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מבני ציבור ושצ"פים לפי העניין.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/10/2006		לי"ר	//	ועדה מקומית לב הגליל	מגיש התוכנית
17/10/2006		לי"ר	//	ועדה מקומית לב הגליל	יזם בפועל
17/10/2006		לי"ר	///	פרטיים ומ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
17/10/2006					
17/10/2006		לי"ר	056292188	גנאים פאלח	עורך התכנית

באסל יצחק רייא
 מנהל תחום תכנון
 המועצה הירוקה לתכנון ולבנייה

~~גנאים פאלח~~
 מפקח בנין בבנייה וסביבה
 04-986-43406
 סניף טל. 04-986-43406

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: _____
 עורך התוכנית: _____ גנאים פאלח תאריך: _____ 16/07/2012 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה ששך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	מספר התוכנית	כן	
		שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לא		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	כן	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
לא		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
לא		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
לא		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
לא		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לא		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	כן	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
לא		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
לא		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _____ גנאים פאלח _____ (שם), מספר זהות _____ 56292188, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21358 ששמה _____ שינוי במערך הדרכים וקביעת אחוזי בנייה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 34986.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גנאים פאלח
מפקח על בנייה וסביבה
מ.ר. 34986
סנין טל 04-8100000
חתימת הנציג

22/11/15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ איהאב פאהום _____ (שם), מספר זהות 059418228 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21358 ששמה שינוי במערך הדרכים במתחמים 2G-1G בדירחנא (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38775 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תחבורה _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21358

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 05.11.2015 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

16/8/15 תאריך	983 מספר רשיון	איאד פאהום שם המודד
------------------	-------------------	------------------------

פאהום איאד
 מודד מוסמך
 מס. הרישוי 983

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.02.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

16/8/15 תאריך	983 מספר רשיון	איאד פאהום שם המודד
------------------	-------------------	------------------------

פאהום איאד
 מודד מוסמך
 מס. הרישוי 983

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.