

4/11/07
30.11.03

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי
ועדה מקומית לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי
דייר חנא

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 5242
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.12.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תקנון

תכנית מפורטת
שכונה מזרחית דייר חנא

הודעה על אישור תכנית מס. 5242
מורסמה בילקוט המסומים נסה. 5280
מיום 9.3.07

שם הישוב: דייר חנא

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' ג12427.

1.2 מטרת התכנית – שנוי יעוד שטחים חקלאים ליעודי מגורים, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, שטחים משולבים ציבורי ומגורים. שינוי ייעודי קרקע ורה - תכנון התכנית המאושרת אשר תכלול תיקונים למערך הדרכים (ביטול דרכים והצעת דרכים חדשות) ויעודי הקרקע בתחום תכנית מאושרת.

1.3 מקום התכנית:

מקום התכנית בקרקעות דייר חנא ובתחום שיפוטה.

מספר גוש	חלקות	מזרח: 236000	צפון: 751900	נ.צ. מרכזי
19412	18 - 14, 12 - 10		חלקי חלקות 9, 3, 36, 29, 23, 19, 13,	
19414	30, 3		39	
19428			104, 68, 4	
			7	

* נפ"י רשת ישראל הישנה.

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית 162.43 דונם. שיטת המדידה הנה גרפית.

1.5.1 בעלי עניין: הועד המקומית לב הגליל, מועצה מקומית דייר חנא, בעלי קרקעות פרטיים ויזמים וממ"י

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

יזם התוכנית: מועצה מקומית דייר חנא טל. 6782039

והועדה המקומית לתכנון ולבניה,

לב הגליל - סחנין.

טל: 04 - 6746740/1/2/3

פקס: 04 - 6746749

מגיש התוכנית: מועצה מקומית דייר חנא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לב הגליל - סחנין.

טל: 04 - 6746740/1/2/3 פקס: 04 - 6746749

מועצה מקומית דייר חנא

עורך התוכנית: אדר' עבד יאסין, עראבה, טל. 6745149

מרכז התכנון והלימודים - כפר כנא: דר' חמאיסי ראסם - מתכנ ערים-

אינג'י - יעוץ דרכים ותחבורה - .

1.6 יחס לתכניות אחרות:

א-תכנית זו משנה ובאה במקומן של התכניות החלות על שטח התכנית, והן: תוכנית מתאר מקומית דייר חנא מסי ג/ 1232 מאושרת, תוכנית מפורטת ג/ 3842 תוכניות מפורטות מסי ג/ 6804 תכנית מסי ג/ 9206 מאושרות ותכנית מסי ג/ 11057 מאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

ב- תכנית זה מתיחסת לתכנית מסי ג/לג/6757-44/02 ולא משנה הוראותיה ועקרונותיה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:1250 מסמך מחייב.

ג. התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.1.2001	הכנה
9.2001	עדכון 1
5.2002	עדכון 2
7/1/03	עדכון 3
10/10/03	עדכון 4

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה..

1.10 באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול תכנית מאושרת לרבות תכנית מסי ג' 1232	קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים משני צדדיו
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מלא, מספר תחום בעיגול בצבע שחור
גבול חלוקת מגרשים מנחה	קו שחור דק
אזור מגורים א'1	צבע צהוב
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב	צבע כחול
אזור בית עלמין	צבע צהוב עליו פסים ירוקים צולבים
אזור משלב בין שימושים פרטיים לציבוריים	פסים אלכסוניים בצבע כתום וחום צמודים
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט
שטח לבניני צבור וש.צ.פ. מעורב	צבע חום וירוק לסורגין באלכסון.
שטח למוסדות ציבור וקהילה	צבע חום תחום בצבע חום כהה.
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק בהיר
שטח יער נטע אדם קיים	פסים ירוקים צולבים על רקע חמפה
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצע או הרחבת דרך	צבע אדום
דרך לביטול	קוים אדומים מקבלים על רקע חמפה
דרך משלבת	שטח צבוע באדום ירוק לסורגין באלכסון
מסי דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול הדרך
קו בניין מנמלי	ספרה בשני הרובעים הצדדיים של העיגול.
רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של העיגול הדרך
דרך להולכי רגל	שטח צבוע צהוב וירוק לסורגין באלכסון.

1.11 טבלת שטחים על פי יעודים מוצעים:

מצב מוצע			מצב קיים		
% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	יעוד	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	יעוד
-	-	חקלאות	0.68%	1.10	חקלאות
35.35%	57.42	מגורים א'	39.01%	62.96	מגורים א'
8.97%	14.580	מגורים א' 1	10.1%	16.42	מגורים א' 1
18.87%	30.66	מגורים ב'	18.60%	30.22	מגורים ב'
0.00	00.0	מוסדות ציבור וקהילה	3.90%	6.33	מוסדות ציבור וקהילה
2.75%	4.47	שטח ציבורי פתוח	3.06%	4.97	שטח ציבורי פתוח
7.84%	12.74	אזור בנייני צבור+ש.צ.פ. מעורב	0.00%	0.00	אזור בנייני צבור+ש.צ.פ. מעורב
0.00%	0.00	אזור ציבורי + מגורים מעורב	0.28	0.46	אזור ציבורי + מגורים מעורב
0.00%	0.00	בית עלמין	2.45%	3.98	בית עלמין
19.03%	30.91	דרך קיימת ו/או מאושרת	22.13%	35.94	דרך קיימת ו/או מאושרת
0.94%	1.53	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	-	-	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
1.09%	1.64	דרך משולבת	0.06%	0.09	דרך משולבת
0.61%	1.00	דרך להולכי רגל	0.00%	0.00	דרך להולכי רגל
4.60%	7.48	שטח ליער	0.00%	0.00	שטח ליער
100%	162.43	סה"כ שטח התוכנית	100%	162.43	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- .1 ביטול דרכים והצעת דרכים חדשות במקומן
- .2 שינוי יעוד שטח חקלאי לפיתוח מגורים, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים וכי.
- .3 קביעת הוראות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי/ אורבני.
- .4 קביעת הוראות והנחיות בדבר צפיפות מגורים, מבני ציבור.
- .5 פירוט תכליות באזורי מגורים.
- .6 פירוט תכליות בשטחים שאינם מיועדים למגורים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- .1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

2.3 נתונים כמותיים מנחים לקיבולת התכנית:

מספר יח"ד - קיבולת ריאלית לשנת 2020	מספר יח"ד - קיבולת מקסמלית	סה"כ שטח מוצע לבניה נומינאלי [בדונם]	יעוד הקרקע
$438 * 50\% = 219$	$73 * 6 = 438$	$73 * 126\% = 9,198$	מגורים א'+א'1
$174 * 60\% = 104$	$29 * 6 = 174$	$144\% * 29 = 4,176$	מגורים ב'
		$7 * 100\% = 0,7$	מבני ציבור

סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בסבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.0 אזור מגורים א':

ישמש להקמת מגורים, גני ילדים, גנים ושטחי חניה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מספרות ומכוני יופי,

3.1.1 אזור מגורים א'1:

ישמש להקמת מבנים לצרכי מגורים בלבד, על כל מגרש תותר בניית מבנה אחד צמוד קרקע לבניה עצמית מס' יח"ד עד 3 יח"ד למגרש.

3.1.2 אזור מגורים ב':

ישמש להקמת מבנים לצרכי מגורים בלבד

3.1.3 אזור בנייני ציבור וש.צ.פ. מעורב:

בשטח המיועד להקמת מבני ציבור תותר:

- ← 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 ילדים וטרום חובה.
- ← מבני קשישים ומועדוני קשישים. "מועדוני נוער"

3.1.4 דרכים:

□□. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

בשטח זה לא תותר בניה למעט גיטון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, וכל שימוש שתאשר הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

□□ לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.3 טבלת זכויות וחובלות בנייה לפי תקנות התכנון והגנה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות (בהיתורים))

צפי פרט יחיד לדונ ם	צפיפות / מסי יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		סה"כ	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קניי בניין			יעוד וגודל מגרש		
		במטרי ם	מסי קומות		לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה-	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחור	צדדי	שם האזור (שימושים עיקריים)				
		במטרי ם	מסי קומות														
**8	**4	15	4	144%	36%	6%	30%	* 36%	108%	3	3	3	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	אזור מגורים א'		
7.5	3	12.5 מי	4 קומות כולל קומת מסד ועליונתג	100%	50%	30%	70%	* 55%	45%	3	3	3	400	אזור מגורים א' 1			
8.0 8.3 8.6	במגרש עיר500 מ"ר- 4 יח. 600 מ"ר-5 יח, 700 מ"ר-6 יח.	12.5 מי	4 בניייל	120%	50%	30%	90%	* 55%	45%	4	3	3	450	מגורים ב' 1			
*	*	12	3	150%	50%	10%	140%	* 50%	100%	4	5	5	500	מבני צידור וש.צ.ג. מעורב			

*תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

פרק 4 - תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית, ורשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1- כל רשת החשמל בשטח תוכנית זו לרבות מתח גבוהה, מתח נמוך, וחל"ב יהיו תת-קרקעיים, למעט הטרנספורמטורים יותקנו על עמודים.

2. 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.

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 מתברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

פרק 5 - הוראות כלליות

1. חלוקה חדשה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

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

4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

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.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

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

12. תקופת התכנית:

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

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם התוכנית:



מועצה מקומית דייר חנא
ועדה מקומית לב הגליל

מגיש התוכנית:



ועדה מקומית לב הגליל
מועצה מקומית דייר חנא

אדריכל יאסין ע-
עראבה
מס' רישוי 37299

עורכי התוכנית: אדרי' עבד אלרחמאן יאסין - עראבה

דרי' ראסם חמאיסי, מרכז התכנון והלימודים, כפר כנא

אישור הועדה המחוזית להפקדה ולמתן תוקף