

תאריך 27/03/2003
העתק לתוקף

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מ"מ תל אביב
31-03-2003
היום מס' 2
2003

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/ג/87/02/10007 לאיחוד וחלוקה בהסכמה וקביעת קווי
בנין לפי המסומן בתשריט וקביעת גודל מגרש מינימאלי והמהווה שינוי
לתכנית ג/10007 מאושרת .

הועדה המקומית - לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/ג/87/02/10007
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/3/03 לאשר את התכנית
מחנכס העדה
ד"ר חוהנית המקומית

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של דיר חנא

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

//
9

78,79
//

19418
19410

חודעה על אישור תכנית מס' ג/ג/87/02/10007
מריסמה בלקוסתחמיסמיס מס' 5178
מיום 8/5/03 (2235)

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 1970 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- יוסף גיהאד עלי ת"ז 34254235 דיר חנא מיקוד 24973

יחם התכנית :- מ.מ. דיר חנא - דיר חנא מיקוד 24973

טל' 0467420392

מגיש התכנית :- מ.מ. דיר חנא - דיר חנא מיקוד 24973

טל' 046742039

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173

טלפקס 046743466 פלפון 050285228 ת.ת 2386 -

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/10007 ו-ג/6757 המאושרות. ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :-

א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב- תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
ג- נספח תנועה בק"מ 1:250 – נספח מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
14/12/2002	הכנה :-
26/12/2002	עדכון 1 :-
27/03/2003	עדכון 2 :-

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	מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת
ה	שטח צבוע צהוב ומקווקו בירוק	בית קברות
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 ומרוסק	קו בנין קיים
י"ב	קו דק אדום ומרוסק	קו בנין מוצע
י"ג	שטח צבוע צהוב	קיר/ מבנה להריסה

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
67.82%	1336	67.82%	1336	מגורים א'
32.18%	634	32.18%	634	דרך מאושרת
100%	1970	100%	1970	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

איחוד וחלוקה בהסכמה וקביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט וקביעת גודל מגרש מינימאלי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- איחוד וחלוקה לחלקות מס' 78 ו-79 גוש 19418 בהסכמה .
- ב- שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .
- ג- קביעת גודל מגרש מינימאלי ל- 124 במקום 400 מ"ר עבור בנין אחד וגודל מגרש מינימאלי עבור 2 בניינים עם קיר משותף בשטח של 471 מ"ר .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים א'	$1336 * 144\% = 1923$	8

פרק 3 :- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

כללי :- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 10007 מאושרת .

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 האיזור		גודל מגרש			קו בנין			גובה בניה מקסימאלי	
שימושים עיקריים		מינימאלי מ"ר			קד' מ'	צד	אח' מ'	מס' קומות	מ'
מגורים א'		124 מ"ר			בהתאם למסומן בתשריט			4	15
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי									
מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מס' יחי' דיור/ מגרש	מס' יח"ד	סה"כ/ד'	
אחוזי הבניה		בהתאם לתכנית			מאושרת		מס' ג/ 10007		

* תותר העברת אחיזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה
 ** גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .

3.3 הוראות נוספות

א- הוראות ארכיטקטוניות :-

1- 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 .

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 .

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 אורייים 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 :-

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

טבלת איחוד :-

ת"ז+ חתימה	בעלים	שטח דונם	מס חלקות	
			סופי	ארעי
		0.943	78	
		0.519	79	
		1.462		200

טבלת חלוקה :-

ת"ז+ חתימה	בעלים	שטח דונם	מס' חלקות	
			סופי	ארעי
		0.471		200/1
		0.741		200/2
	מגרש חריג	0.124		200/3
	דרך מתוכננת	0.126		200/4
		1.462		200

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 זאת 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .
- ** הבניין שבתחום הכביש במגרש מס' 200/3 היינו בניין חריג .

5. מבנים להריסה :-

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

6. תנאים לכיצוע 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 :- יוסף גיהאד עלי



יזום התכנית :- מ.מ.דיר חנא

מגיש התכנית :- מ.מ.דיר חנא

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

גנאים פאלח
מ.ר. כביש 34986
טל: 06-793466 סכנין