

התקן חתום
2010

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"לב הגליל"
21.05.2002
תיק מס'
כ ת ק ב ל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. דיר חנא

שם הישוב: דיר חנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס ג/ לג/ 6757 / 01 / 49 מהווה שינוי למתאר מספר ג/ 6757 שינוי קו בנין קדמי מ 3 מ " ל 0 ", הגדלת מס' יח " דיר מ 1 ל 2 יח " דיר בקומה עם קיר משותף על שטח מגרש 531 מ"ר, העברת אחוזי בניה מקומה לקומה לפי שמפורט בטבלת זכויות בניה.

1.2 מקום התוכנית: חלק מערבי דיר חנא

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19418		90, 87

1.3 שטח התוכנית:

531 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חלמי פהד חוסין, דיר חנא 24973, טל" 04-6786623.
יזם התוכנית: חלמי פהד חוסין, דיר חנא 24973, טל" 04-6786623
מגיש התוכנית: חלמי פהד חוסין, דיר חנא 24973, טל" 04-6786623
עורך התוכנית: איאד סולימאן, מהנדס אזרחי מס 86017, בועינה נוגידאת
טל" 04-6705280, נייד 054-748950

יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתקנון ג/ 6757 מאושר. כל הוראות של תכנית ג/ 6757 שלא שונו מכוח תוכנית זו חלות עליה, וכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות מס תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
13-6-01	עדכון 1
5-8-01	עדכון 2
24-9-01	עדכון 3
24-12-01	עדכון 4
9-5-02	

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 49/01/6757/01
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.4.02 לאשר את התוכנית
מחנכס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 49/01/6757/01
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5088
מיום 25/6/02 (3041)

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו כחול עבה רציף
- ב- שטח עם מילוי בצבע צהוב
- ג- שטח עם מילוי בצבע חום
- ד- עגול מחולק לארבעה חלקים עם מספר בתוך כל חלק
- ה- מספר עליון
- ו - מספר תחתון
- ז - מספרים צדדיים
- ח- קו כחול עבה מקוטע
- ט -קו ירוק רציף
- י - קו ירוק רציף עם עגול
- י"א- קו משונן משני צדדים
- י"ב- קו אדום מקוטע
- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- דרך קיימת
- סימון דרך
- מספר הדרך
- רוחב הדרך במטרים
- קוו בניין במטרים
- גבול תוכנית ג1232
- גבול מגרש
- גבול חלקה ומספרה
- גבול גוש
- קוו חשמל מתח נמוך מבודד

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
38.77	531	38.77	531	מגורים א
61.23	838.58	61.23	838.58	דרך
100	1369.58	100	1369.58	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

בהתאם לסעיפים מס 62 א (4,8,9) שינוי קווי בניין , והגדלת מס יח" דיור , והעברת אחוזי בנייה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: 1- שינוי קו בנין קדמי מ 3 מ " ל 0 " .

2-הגדלת מס' יח " דיור מ יחידת דיור מאחת לשתי יחידות

דיור בקומה עם קיר משותף .

3-העברת אחוזי בניה מקומה לקומה .

2.3 נתונים כמותיים: 4 יחידות דיור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: 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.

אזור למגורים א: בשטח זה תותר הבניה כפי שמוגדר ברשימת תכליות לאזור מגורים א בתקנון תכנית המתאר מס ג6757 .

דרך גישה של חלקה 87/3 תהיה מחלקה 90 .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קרי בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
במטרים	מס' קומות	סח"ב	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מותרות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
12.0	4		27% קרקע 41% ק"ב 39% ק"ג 37%											
אין שינוי לתקנון לפי 6757/א										**0	3	3	לפי * מתאר 6757/א	מגורים

* גודל מגרש מיינמלי עבור 2 יח"ד עם קיר משותף בשטח מגרש 531 מ"ר .

** קווי בניה קדמי מרוחק 1.25 מ' מכבל חשמל מתח נמוך מבודד.

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות 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. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מחברת 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.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 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 לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי 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. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

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

6. 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

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. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות


בעל הקרקע:


יוזם התוכנית:


מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

סלימאן איאד
מהנדס אזרחי
התמחות: תכנון
84017