

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ל"ג הגליל"
31-03-2003
תיק מס' _____
צ. ד. ק. ב. ל.

מחוז הצפון

הועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מאשר תכנית מס' 89/02/9631/ג/ז
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/3/03 לאשר את התכנית
מחנכס הועדה
יו"ר הוועדה המקומית

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/לג/89/02/9631 לשינוי קווי בניין דרומי מ- 4 מ' לאפס מ' ומערבי מ- 3 מ' ל- 1 מ' והמהווה שינוי לתכנית ג/ 9631 מאושרת.

89/02/9631/ג/ז
חודקה על אישור תכנית מס' 5178
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' (2234) 8/5/03
מיום

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19418	///	21 , 15

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 635 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- נביל פוזי חמוד ת"ז 023176720 דיר חנא מיקוד 24973
טלפון 046782961
- יזום התכנית :- מ.מ. דיר חנא - דיר חנא מיקוד 24973
טל' 046742039
- 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.ד 2386 -

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9631 המאושרת. ובכל מקרה של שתירה 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 בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג- נספח חניה בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
15/12/2002	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	שט צבוע כחום	מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת
ה	קו כחול עבה ומנוקד	גבול תכנית מתאר ג/ 6267
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	קו ורוד עבה ומנוקד	גבול תכנית ג/ 3299

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
75.90%	482	75.90%	482	מגורים א'
24.10%	153	24.10%	153	דרך מאושרת
100%	635	100%	635	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי קווי בניין דרומי ומערבי במגרש מס' 21/31 גוש 19418 חלקה מס' 21
2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי קו בניין דרומי במגרש 21/31 מ- 4 מ' לאפס מ' .
- ב- שינוי קו בניין מערבי מ- 3 מ' ל- 1 מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
מגורים א'	$482 * 144\% = 694$	4

פרק 3 :- הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

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

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 9631 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 .

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין			גודל מגרש			שם האיזור
מ' מס' קומות	מ' אח' מ'	קד' מ'	צד מ'		מינימאלי מ"ר	מ' מס' יח"ד	שימושים עיקריים	
			מרחי	מערבי				
מס' יח"ד	צפיפות נטו	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
מס' יח"ד	מס' יח"ד / דיוור / מגרש	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
מס' ג/ 9631		מאושרת לתכנית			בהתאם הבניה			אחוזי

* תותר העברת אחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

** גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .

*** תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"

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. ניקוח

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוח 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 אויריים 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 160ק"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 :-

סידורי סילוק 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 .
החלוקה בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ת-ח/ 536
1 - טבלת חלוקה (מאושרת) :-

ת"ז+ חתימה	בעלים	שטח דונם	מס חלקות	
			סופי	ארעי
		0501		21/1
		1.911		21/2
		1.911		21/3
		0.695		21/4
		0.695		21/5
		0.521		21/6
		<u>6.234</u>	(21)	
		0.500		21/2/1
		1.411		21/2/2
		1.911		(21/2)

חודאני נביל

מהנדס רשום מס' 34506

ומנדט מנסחה מס' 664

2- טבלת חלוקה (מאושרת) :-

ת"ז+ חתימה	בעלים	שטח דונם	מס' חלקות	
			סופי	ארעי
		0.482		21/31
		0.745		21/32
		0.636		21/33
	דרך מתוכננת	0.048		21/34
		1.911		(21/3)

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 .

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 לכיצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביו,מיס,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

7. היטל השבחה :-

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

מנהל תכנון ובינוי

מחלקת רישום מס' 34506
ומודד מוסמך מס' 664

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 :- נביל פחי חמוד

יזם התכנית :- מ.מ.דיר חנא

מגיש התכנית :- מ.מ.דיר חנא

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

רמזים פאלח
מפקח בנין ציבוריים וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 743466-86 סכנין

חוראני נביל
מנהל רשום מס' 34506
ומודד מוסמך מס' 664