

07/11/2004 העתק חוקר

18.11.2004

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ל"ה הגליל"
09.11.2004
נתקבל

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/13461 להגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות וגובה הבניין ומס' יח"ד וקביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט והמהווה שינוי לתקנון ג/6757 מאושר.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19419	31,32	27

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 680 מ"ר (לפי מודד מוסמך) .

1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- אחמד עבד אלגני - דיר חנא
טלפון 046784896
- יזם התכנית :- אחמד עבד אלגני - דיר חנא
טלפון 046784896
- מגיש התכנית :- אחמד עבד אלגני - דיר חנא
טלפון 046740320
- עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386
טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס. 13461
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5365
מיום 8.2.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13461
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.10.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתקנון מס' ג/6757 המאושר. 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 בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג- נספח בינוי בק"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
26/08/2002	הכנה :-
15/04/2003	עדכון 1 :-
07/11/2004	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 מקוטע ועבה	גבול תכנית ג/1232
ג	שטח צבוע כתום ומקווקו באדום	מגורים א' 1
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	קו דק מרוסק בצבע התשריט	קו בנין קיים
ו	קו דק מרוסק בצבע אדום	קו בנין מוצע
ז	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ח	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"א	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
81.62%	555	81.62%	555	מגורים א'1
18.38%	125	18.38%	125	דרכים
100%	680	100%	680	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

הגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות וגובה הבניין ומס' יח"ד ושינוי קווי בנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- הגדלת אחוזי הבניה ל- 296% בסה"כ במקום 150%

ב- הגדלת מס' הקומות ל- 4 קומות במקום 3 קומות .

- ג- שינוי קווי בנין בהתאם לקיים .
- ד- הגדלת גובה הבניין ל- 15 מ' .
- ה- הגדלת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח"ד דיור
מגורים א' 1	702 מ"ר = 264% * 266	4

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 הבניין.

א- מגורים א' 1 :- תכליות בהתאם לתקנון מס' ג/ 6757 המאושר.

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' קומות	מ' מס' קומות	אח'	צד'	קד'	מינימאלי מ"ר		שימושים עיקריים	
15	4	לפי המסומן בתשריט			כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר		מגורים א' 1	
צפיפות נטו		אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי						
סה"כ/ד'	מס' יח' / דיור / מגרש	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
15	4	296%	74%	32%	264%	74%	222%	

* תותר העברת אחוזי 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"ר

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 שלוש 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 קו 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 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 :-

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 .

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 וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק 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 חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה 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 תכנית זו .
6. תנאים לביצוע 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 :-

הועדה קבלת היתר 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 :- אחמד עבד אלגני

יוזם התכנית :- אחמד עבד אלגני

מגיש התכנית :- אחמד עבד אלגני

עורך התכנית :- גנאים פאלח