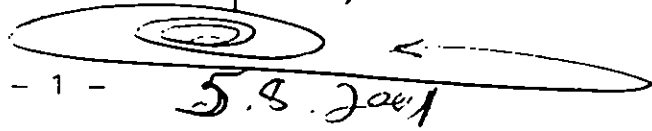


9631-2

כסות ארון



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

תכנית מס' ג/9631 - דיר חנא - שכונה מערבית

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1232  
ולתכנית מפורטת מס' ג/6267

<p>משרד הפנים מחוז הצפון          חוק התכנון והכנייה השכ"ח - 1965          אישור תכנית מס. 9631          ... עדה הנהוגות לתכנון ובנייה החליטה          ביום 13.7.01 לאשר את התכנית.          ממונה על ההסדר</p>	<p>דיר חנא          מועצה מקומית דיר חנא          עכו</p>
---	---

המקום : דיר חנא  
 תחום שיפוט : מועצה מקומית דיר חנא  
 נפה : עכו

קנה מדה 1 : 1250

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 9631          מודעה בלוקוס הפרסומים מס. 5018          13.7.01</p>	<p>תכנית בסמכות ועדה מחוזית</p>
---	---------------------------------

תאריך : 4.8.2001

מחוז הצפון  
 נפת עכו  
 מרחב תכנון מקומי - לב הגליל  
 שטח שיפוט של המועצה המקומית דיר חנא  
 תכנית מפורטת מס' ג \ 9631 - שכונה מערבית - דיר חנא  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר דיר חנא מס' ג / 1232  
 ולתכנית מפורטת מס' ג / 6267  
 קנה מדה 1:1250  
 תכנית נסמכות ועדה מחוזית  
 תאריך : \_\_\_\_\_

ס"ה יח' דיור תכנית זו מוסיפה - 652 יח'

ס"ה יח' דיור קיבולת התכנית - 923 יח'

1- המקום : כפר דיר חנא

19426	19418	19416	: נושים
19	15, 19-37, 102	1-4, 14, 15, 17, 16 18, 23-26, 58	: חלקות בשלמות
1, 7, 18, 20, 42-44 80, 81, 88	10-14, 16, 18, 38-40, 46 69, 72, 73, 90, 99, 100	5, 6, 7, 9, 12, 57, 59, 60, 65, 66 67,	: חלק מחלקות

- שטח התכנית : 279 דונם .

- יוזם התכנית : 1- הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליל - סכנין טל. 6746740

2- מועצה מקומית דיר חנא - טל 782039 .

3- מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון - נצרת עלית טל. 6558211

- בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ופרטים .

- מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית טל. 6558211 .

- עורך התכנית : משרד לתכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן נצרת עלית  
 טל. 6577411 פקס. 6465173  
 אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת, ת.ד. 1511 .  
 טל. 6555792 פקס. 6460683

- יועץ כבישים : אינג' חניב חדד -  
 חדד מהנדסים בע"מ - נצרת טל. 6555769 פקס. 6552570 .

- אדריכלות גור : משרד ארני-אגמון - אדריכלים מט"ע משגב, ד.נ. משגב 20179  
טל. 04-9800004 פקס. 04-9800005

- ניהול התכנון : עדיאל פרויקטים בע"מ - רח' בית עובד 8 ת"א 67211  
טל. 03-5372321 פקס. 03-5372232  
נאמצעות אינג' אייל רוטברט דרך בר יהודה 65 - נשר חיפה  
טל. 04-8214606

- יועץ תשמל : אינג' רפי כהן - חיפה .

- יועץ ביוב ומים : משרד בלשה אילון - חיפה .

1.1 - מסמכי התכנית : 1- תשריט נקנה מדה 1:1250 (מחייב)

2- תקנון נ-10 דפים (מחייב)

3- נספח דרכים בלתי מחייב

4- נספח בינוי בלתי מחייב .

המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

1.2 - מטרת התכנית :

א- שנוי יעוד שטח מחקלאי למגורים, למסחר, למכני ציבור, לדרכים, ושטחים  
צבוריים פתוחים .

ב- קביעת מערכת דרכים המותאמת לדרכים קיימות .

ג- קביעת הוראות בניה בגבולות התכנית .

ד- חלוקה למגרשים נאדמות מ.מ.י .

1.3 - יחס לתכניות אחרות :

- תכנית זו משנה בגבולותיה את הוראות תכנית המתאר דיר חנא מס' ג/1232 .  
ותכנית מפורטת מס' ג/6267 .

- במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות תקבענה  
הוראות תכנית זו .

2- כללי :

2.1 - שם וחלות :

תכנית זו תיקרא : תכנית מס' ג\9631 , והיא תחול על שטח התכנון  
המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנה מדי  
1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

3 - הסימונים בתשריט :

<u>הפירוש</u>	<u>הסימון</u>
גכול התכנית	קו כחול רצוף
גכול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מסחרי	צבע אפור
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
מתחם מגורים מיוחד	תיחום נקו אדום עבה
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
אתר לשימור	צבע ירוק משונב בשחור
דרך רשומה או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת	צבע אדום
דרך להולכי רגל	פסים בירוק וירוק כהה לסירוגין
דרך גישה	פסים בירוק ואדום לסירוגין
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום
גכול גוש	קו ירוק משונב לסירוגין
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין קדמי	ספרות ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
גכול מגרש מוצע ומספרו	קו שחור דק וספרה בתוך עיגול
גכול חלקה	קו דק בירוק
קו חשמל מותח עליון	קו -נקודה קו אדום
גכול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק

4 - חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות :

4.1 - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אל לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שכו נמצאים הקרקע או הבני

4.2 - שטחים ציבוריים :

השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית כהתאם לחוק התכנו והבניה תשכ"ה-1965 .

4.3 - שטחי חניה ומיקום חניה :

- א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983 בתחומי המגרשים .
- ב- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של חניה להחנית רכב על גכול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד כלבד .

4.5 - מבנים קיימים :

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו .

רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים נתנאים הנאים :

- א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ .
- ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות כבנין על ידי רשויות הפיקוח .
- ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לנקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב .

- 5.1 - אזור מגורים א' : (כתום) .  
א- בתי מגורים ומבני שירות למגורים .
- 5.2 - אזור מגורים ב' : (תכלת) .  
בתי מגורים זו משפחתיים צמודי קרקע + 2 יח"ד בקומות העליונות ומבנה שירות למגורים .
- 5.3 - אזור מגורים ג' : (צהוב) .  
בתי מגורים רב-משפחתיים מודרגים .
- 5.4 - אזור מסחרי :  
חנויות למיניהם, משרדים, מסעדות ובתי קפה .
- 5.5 - אתר לשימור :  
שיקום מבנה עתיק קיים, גינון, קיוסק, חנות לדברי תיירות .
- 5.6 - שטח לבניני צבור :  
א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון :  
א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : מסגד וכו' ...  
א.2- מוסדות חינוך ותרבות .  
א.3- מגרשי משחקים .  
א.4- מרפאה, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה מועדון לנוער ולקשיש .
- 5.7 - שטח ציבורי פתוח :  
א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות .  
ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים .  
ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .
- 5.8 - מתחם מגורים מיוחד :  
היתרי בניה באזור זה ינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 121 לחוק ואליה תצורף טבלת איזון הערוכה ע"י שמאי מוסמך .
- 6 - דרכים ונטיעות :
- 6.1 - שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו .
- 6.2 - 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 .
- 6.3 - דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות .
- 6.4 - אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .
- 6.5 - אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית .
- 6.6 - אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים .  
6/...

6.9 - נטיעת עצים ושמירתם:

- א- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך .
- ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לנצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולנצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .
- ג- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצנים מתאמים אחרים .

7 - ניקוז, תיעול ואספקת מים :

7.1 - ניקוז ותיעול :

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול באישור רשות הניקוז .

7.2 - ביוב :

א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקנע ע"י הועדה המחוזית .

ב- כל מננה יחובר למערכת הביוב עפ"י התכנית ,  
לשביעות רצון הרשויות המוסמכות ובאישור משרד הבריאות .

7.3 - אספקת מים :

א- אספקת מים נתאום עם הרשות המקומית .  
ב- שום באר פתוחה, כור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאכה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית ולשכת הבריאות .  
לשביעות רצון הרשויות המוסמכות ובאישור משרד הבריאות .

7.4 - חשמל :

- 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 .

נרשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
נרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר )	11.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3- המרחקים האנכיים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

4- יש להעתיק לצידי הדרכים את עמודי החשמל הקיימים בתחומי כנישים קיימות והמוצעים עפ"י התכנית .

8- פרק פיתוח ונוף :

פיתוח המגרש :

תכנית פיתוח המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה , התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה .

תכנית הפיתוח תכלול סימון שטחי החניה במגרש ומפלסיהם המתואמים עם הדרך ותפרט גבהים סופיים של פתוח החצר, קירות תומכים, בגבולות עם השכנים, טפול נשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז .

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש .

גבול בין מגרשים לשצ"פ תוקם הפרדה פיזית זוגמת קיר או, גדר, אבן, שיכנו לפני תחילת עבודות העפר כדי למנוע דרדור חומר שפוך .

הקירות התומכים ייכנו באבן גיר טבעית או בצפוי אבן לקט טבעית גובה הקירות לא יעלה על 3.0 מ', מעבר לגובה זה חובה לבנות קירות בנסיגה של 2.0 מ' .

ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויכנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שנפיתוח המגרשים .

במסגרת התכנית ובצועה יש לשמור כמידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים, עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך .

עבודות עפר, כנישים ותשתיות :

התכנון ההנדסי המפורט ילווה בנספח ביצוע נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים, לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים נעטיין של עבודות ביצוע הכנישים והתשתיות נשטח, וצורת השיקום הסופי, הנספח יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה .

כל הכנישים ומגרשים ציבוריים נשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים כמילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן ובשום אופן לא יותר שפך מילוי, קירות הגובלים בשצ"פ יהיו בגובה מקסימלי של כ-3.5 מ', מרחב העבודה בחזית הקירות לא יעלה על 2 מ' .

לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות העפר יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדר של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור .  
תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעוד הנמצאים מחוץ לתחום הכנישים הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולה, מעבר דרכי שרות אחסנת ציד וכלים ועוד .

השיקום הנופי בכנישים יבוצע במקביל לכיצוע הכנישים ולהתקדמות הנניה במגרשים הגובלים .  
במקרים מיוחדים שבהם יהיה אילוץ הדורש פריצת דרך עבור קו ביוכ יעשה הדבר בלווי צמוד של אדריכל נוף לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומכיצוע קו הביוכ .

9- מקלטים :

ככל המכנים בשטח התכנית, יבנו חדרי מיגון בהתאם להוראות הג"א .

10- חלוקת משנה :

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימי יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך .

חלוקה למגרשים :

טבלת השטחים למגרשים הנתונה בתשריט תהיה ניתנת לשינויים קלים לקראת הרישום הסופי של המגרש .

11- הרחקת אשפה :

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה .

12- הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- סעיף 188-ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית .

13- היטל השנחה :

יגבה כחוק .

14- תכנית בינוי :

היתרי הבניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכנית כינוי הקובעת מפלסי המגרשים ואופן הבינוי בהם באישור הועדה המקומית .

15- הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני : כתנאי לקבלת היתר בניה יש לסכם את עיצובו הארכיטקטוני של המבנה המוצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית .

16- תניה :

החניה תהיה בנצב או לאורך המדרכות בהתאם לנספח תניה מפורט שיצורף לתכנית לאחר הפקדתה .

17- שמורת יער :

לאחר אישור התכנית יש לפנות לשר החקלאות לצורך שינוי הכרזת שמורת היער וזאת באמצעות קק"ל .

18- כיבוי אש :

כתנאי לקבלת היתר בניה יש לישים את הוראות ותקנות כיבוי אש לפי דרישות שרור הכבאות .

19- בטיחות במקומות ציבוריים :

כתנאי למתן היתר בניה יש לישים בתכנית ההגשה את תקנות הבטיחות במקומות ציבוריים תשכ"ה 1965- ולדאוג לסידורי נכים כנדרש בחוק . 9/...



טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (תיש"ב שטחים ואזורי בניה בתכנון ובהיתרים תשע"ב 1992):

ס"ה יחידות	צפיפות נטו מס' יחיד למגורש	גובה בנין מקסימלי				אזורי בניה/שטח בניה מקסימלי				קווי בניה	גודל מגורש מינימלי עיקריים (מ"ר)***	שם האזור (שימושים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ כולל קומות עמודים	כספית קרקע	מחמת מכלי בנייה	אזורי מכלי בנייה	מסל מכלי בנייה	מסל מכלי בנייה			
8	4	13 מ'	3 * 125%	45%	45%	25%	80%	25%	100%	לפי התשריט	33 מ' 0 א' 0 כ"מ	מגורים א' כפ"ש
6	4	10 מ'	2 ק"מ - עמודים חלקית	105%	45%	25%	80%	25%	80%	לפי התשריט	33 מ' 3 א' 3 כ"מ	מגורים ב' 680 מ"ר
10	8	24 מ'	7 ק"מ - חניה	160%	40%	20%	140%	40%	120%	לפי התשריט	42 מ' 2 א' 2 כ"מ	מגורים ג' 800 מ"ר
—	—	7 מ'	2 ק"מ	60%	30%	20%	40%	—	60%	לפי התשריט	33 מ' 3 א' 3 כ"מ	אתר שימור 200 מ"ר
—	—	9 מ' * על ית נג	2 ק"מ	160%	50%	80%	80%	60% * * * חניה מת-קרקעית	100%	לפי התשריט	44 מ' 4 א' 4 כ"מ	מסחר 500 מ"ר
—	—	9 מ' * על ית נג	2 ק"מ	100%	40%	20%	80%	20%	80%	לפי התשריט	44 מ' 4 א' 4 כ"מ	בנייה צבירה 500 מ"ר

\* במבשרים עם שפוע העולה על 20% תוחה קומת עמודים מפורשת בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובגובה עד 2.20 מ' לקומת יישור התחנה בנוסף ל- 3 הקומות המתותרות.

\*\* באזור המסחר תותר בנוסף קומת חניה מת-קרקעית.

\*\*\* בחלקה 25 נוש 19416 נגד מגורש מינימלי זהיה בהתאם לגודל מגורש כפי שנוצר בפועל בתכנית.

- טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		היעוד
שטח בדונם	אחוז (%)	שטח בדונם	אחוז (%)	
45,3	16.2	90,8	32.6	איזור מגורים א'
---	---	47,9	17.2	איזור מגורים ב'
---	---	7,8	2.8	איזור מגורים ג'
---	---	2,2	0.8	מסחרי
0.5	0.2	20,8	7.5	בנייני צבור
2,9	1.1	22,2	7.9	שטח ציבורי פתוח
190,1	68.1	---	---	חקלאי
---	---	1,2	0.4	אתר לשימור
40,2	14.4	86,1	30.8	דרכים
279,000	100%	279,000	100%	ס"ה שטח התכנית

חתימות :

אני לטו התנאות סקרנות לחכמת  
 השרות דהכנת השרות  
 המייצגת  
 המייצגת  
 המייצגת  
 המייצגת

- 1 יו"ד התכנית
- 2 מגיש התכנית
- 3 בעל הקרקע
- 4 עורך התכנית

27/9/98

תאריך: 25.9.98  
 מס' רשם: 5309  
 מס' טל: 06-555792

מחוז הצפון ישראל