

20-04-2004 תאריך

מחוז הצפון
20.1.2005

2-4867

התעודה המקומית לתכנון ובנייה
11.01.2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מעוצה מקומית דיר חנא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
17668
אישור תכנית מס.
...ועדת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום... 20/07/05... לאשר את התכנית.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט

1.2 מקום התוכנית:

דיר חנא

הודעה על אישור תכנית מס. 17668
מורשטה בילקוט הפרסומים מס. 2388
מיום 2.4.05

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19427	54	
19420		2

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 14253 מ"ר (לפי חודד מוסחר)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד+חוסין נסאר-עראבה-טל-04-6746104 מיקוד 24945.

יזם התוכנית: מוחמד+חוסין נסאר-עראבה-טל-04-6746104 מיקוד 24945.

מגיש התוכנית: מוחמד+חוסין נסאר-עראבה-טל-04-6746104 מיקוד 24945

עורך התוכנית: אדר" גאר עבד טלפקסל.046-744911

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית ג/7826 מאושרת - ההתייחסות כהרחבה .
 תכנית אב מאומצת - התכנית בהתאם לתכנית האב.
 תמ"א 31 - בהתאם להוראות הנוגעות לתשריט, מטרות תיירות ונופש .
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 1250_ - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בנוי בקניימ 1: 500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
31.3.2000	הכנה
25.7.2000	עדכון 1
	עדכון 2
30.4.2001	עדכון 3
10.5.02	עדכון 4
20.4.2004	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- א-קו כחול רצוף ועבה -----גבול התכנית
- ב-קו כחול מקוטע ועבה -----גבול תכנית מאושרת
- ג-שטח צבוע כתום -----מגורים א"
- ד-שטח צבוע חום בהיר -----דרך מאושרת רשומה
- ה-קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול-----גבול חלקה ומספר
- ו-קו משוון משני הצדדים -----גבול הגוש
- ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
- ח-ספרה ברבע יים הצדדיים של העגול -----קקו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך
- י- שטח צבוע סגול----- שטח לתעשייה זעירה ומלאכה
- י"א.ירוק תחום בחום -----אזור ספורט ונופש

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	
92.3	13157	0.00	0.00	שטח ספורט
0.00	0.00	100	14253	שטח חקלאי
7.7	1096	0.00	0.00	דרך מוצעת
100		100		סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :
הקמת פארק ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :
שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע ספורט ונופש.

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 ספורט נופש : בשינוש זה תותר בנית אולם ספורט רב תכליתי לשימוש משחקים ופעילויות ספורט כמו חדרי כושר, סאונה וחלל למשחקים, דרכים וחניות, בריכות שחיה עם מסעדה וחדרי שירות וגם למעברים מרוצפים וגינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)	
		צפיפות / מס' יחיד למגרש מנימלי	מס' קומות	שטחי שטחי	שטחי שטחי	שטחים עיקריים	מתחת למפלס 20%	מעל מפלס הכניסה** 20%	קדמי	אחורי				צדדי
בהתאם לתוכנית /א	בהתאם לתוכנית /א	11	2	20%	10% (תכסית) הקרקע לכסוי	2%	18%	20%	20%	3מ"	3מ"	3מ"	3000מ"ר	ספורט ונופש

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה הבנין ימדד ממפלס הכניש הקרוב למגרש.

3.3 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
נופש וספורט	ר מ

הוראות ארכיטקטוניות :

חומרי הגמר של הבניין אבן, אבן נסורה, מרצפות קרמיקה וטיח צבעוני.

גגות : הגגות יהיו רעפים או גגות שטוחים.

קירות תמך ואקוסטיים : יהיו בגובה 250-80 ס"מ עם גימור אבן

משטחי חוץ : יהיה משטחי דשא וצמחיה מסביב למסעדה ובריכות שחיה עם שילוב שבילים להולכי רגל .

מרזבים וצינורות : לא יאושר מרזבים חיצוניים על חזיתות המבנים.

רעש : המבנים ומגרשי חוץ יהיו מבודדים אקוסטית בפני רעשים מבחוץ ע"י קירות אקוסטיים מסביב למגרש, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות .

תנאים מיוחדים למתן היתר בניה :

1. הגשת תוכנית בנוי ופיתוח מפורטת הכוללת חתכים חזיתות בק"מ 1:100.

2. תיאום פיתוח תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית.

3. לקבלת אישור משרד הבריאות .

4. אישור יועץ תחבורה .

5. אישור משרד הבריאות.

6. אישור המוסדות הנוגעים לפעילויות ובמיוחד אישור איכות הסביבה

ב. - 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.

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 קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 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 האנכיים 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.

הפקעות : ג. - הוראות כלליות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 188ס, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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.

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.

. 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.

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 והבניה.

קירות להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת הקירות המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

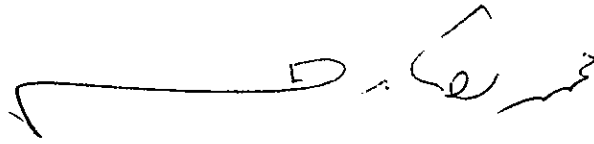
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

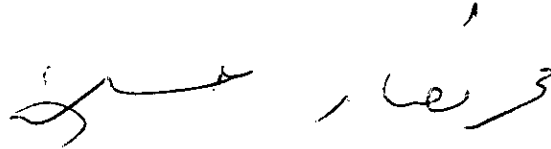
4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: **



זום התוכנית:

עבד אלממס נג'אר
אדריכל - עראבה
ס.ר. 40980

מגיש התוכנית: