

2005845

18.11.2004
4/2

העתק לתוקף 07/11/2004

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/13959 לקביעת קוו בנין לפי המסומן בתשריט ושינוי בתוואי דרך מס' 13 והמהווה שינוי לתכנית ג/3492 המאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19425	///	92,94,95,124

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 295 מ"ר (לפי מודד מוטמן)
1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :-	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים	נצרת עילית
טלפון	046558238	
יזום התכנית :-	מ.מ.דיר חנא -	דיר חנא
מיקוד	24973	
מגיש התכנית :-	מ.מ.דיר חנא -	דיר חנא
טל'	046742039	
מיקוד	24973	
עורך התכנית :-	אינג' גנאים פאלח	סכנין - מיקוד 20173
טלפקס	046743466	
פולפון	050285228	
ת.ת	2386	

1

הודעה על אישור תכנית מס. 13959
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5356
מיום 8-2-05

מנשרד הפנים מהוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13959
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.10.04 לאשר את התכנית.
סגן מנהל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 3492 המאושרת. 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 בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
26/01/2003	הכנה :-
08/02/2004	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 עבה ומקוטע	גבול תכנית מתאר ג/ 1232 מאושרת
ג	שטח צבוע כתום	מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת
ה	שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
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	שטח צבוע פסים חום וירוק לסירוגין	דרך גישה קיימת
י"ב	שטח צבוע פסים אדום וירוק לסירוגין	דרך גישה מוצעת
י"ג	שטח צבוע פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
י"ד	קו ורוד עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/ 3492

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
11.86%	35	11.86%	35	מגורים א'
88.14%	260	88.14%	260	דרך מאושרת
100%	295	100%	295	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

קביעת קו בנין לדרך מס' 13 ושינוי תוואי הדרך מעל בנין קיים
 2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי קו בנין מערבי לדרך מס' 13 ל- אפס מ' וקו בנין מזרחי ל- 1 מ'
- ב- הזזת תוואי הדרך מס' 13 מעל בנין קיים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
מגורים א'	$35 * 144\% = 50$	//

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' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 3492 מאושרת ..

ב- זדכים :- 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.

שם האיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין			גובה בניה מקסימאלי מס' קומות
		קד' מ'	צד מ'	אח' מ'	
מגורים א'	400 מ"ר	בהתאם למסומן בתשריט	3	3	בהתאם לתכנית ג/ 3492
אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי					
מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים בקומות	שטחי שירות בקומות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ
אחוזי		הבניה		בהתאם	לתכנית
		מאושרת		מס' ג/ 3492	

* 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"

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. 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 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' .
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 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 תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים,
יהיה אישור תכנית כוללת לביוז,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 :-

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 :- מ.מ. י ואחרים

יוזם התכנית :- מ.מ. דיר חנא

מגיש התכנית :- מ.מ. דיר חנא

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

מפקח
מ.מ. דיר חנא
מ.מ. דיר חנא
מ.מ. דיר חנא
מ.מ. דיר חנא