

160777
6.11.2002

תאריך 10/10/2002

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

09-40-2002

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/12709 לקביעת קווי בנין, הגדלת מס' קומות ואחזי הבניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6757 המאושרת.

12709
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

1.2 מקום התכנית :-

במרכז דיר חנא

חלקי חלקות

חלקות בשלמות

מספר הגוש

//

97

19419

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12709
אישור תכנית מס.
הודעה המחויבת לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.9.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המקומית

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 419 מ"ר (לפי מודד מוסמך) .

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- חוסין חמזה ת"ז 054803838 דיר חנא ת.ד 18698
טלפון 046784258

יחם התכנית :- חוסין חמזה ת"ז 054803838 דיר חנא ת.ד 18698
טלפון 046784258

מגיש התכנית :- חוסין חמזה ת"ז 054803838 דיר חנא ת.ד 18698
טלפון 046784258

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386
טלפון 066741423 פקס 066743466

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6757 המאושרות . 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 חניה בקנ"מ 1:250 ו- 1:100 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

<u>תאריך</u>	
28/07/01	הכנה :-
2002-01-10	עדכון 1 :-
10/10/2002	עדכון 2 :-

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 עבה ומקוטע ----- גבול תכנית ג/ 1232
- ג- שטח צבוע כתום עם פסים אדומים באלכסון ----- מגורים א' 1
- ד- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת או רשומה
- ה- קו צבוע ירוק ----- גבול ומספר חלקה
- ו- קו משונן משני הצדדים ----- גבול הגוש
- ז- קו דק ומקוטע בצבע התשריט ----- קו בנין
- ח- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- ט- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול ----- קו בניה בחזית
- י- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח(מ"ר)	מגורים א'1
100%	419	100.0%	419	
100%	419	100%	419	סה"כ

פרק 2 - מסרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מסרות התכנית :-

שינוי קווי בנין והגדלת מס' הקומות ואחוזי הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- שינוי קווי הבניין הצדדים והאחורי בהתאם לקיים ולמסומן בתשריט .
- ב- הגדלת מס' הקומות במקום 3- קומות לארבע קומות .
- ג- הגדלת אחוזי הבניה בקומה ובסה"כ לכל הקומות .

2.3 שטח עיקרי מוצע :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחי דיוור
מגורים א'1	$419 * 200\% = 838$	4 יחי'

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 :- בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, חנויות מזון ובהסכמת רשות העתיקות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

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

שטח האיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין קד. צד. אח לפי המסומן	גובה בניה מקסימאלי מס' קומות
מגורים א'1	כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	0 . בתשריט	4 קומות
			15

מס' יח"ד סה"כ/ד'	צפיפות נטו מס' יח' דיור/מגרש	אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי				
		מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס עיקריים	שימושים שטחי	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ
8	4	168%	56%	24%	56%	224%

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

** גובה הבניין יימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

**** קו הבניין ליד הכבישים יהיה בהתאם לרחטה של הכבישים

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 מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

4- יהיה מותר לבנות במגרשים בנינים עם שתי יח' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר במגרש .

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 האיזורית.

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 קוי 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 (מכוסים) 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 עיליון / 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 עיליון 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 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. הפקעות :-

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל .

כל השטחים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים 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 :-

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית, תוספת קומות תאושר בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח 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 יוסל 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 :-

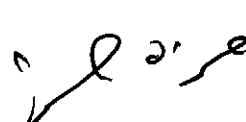
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעת דצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

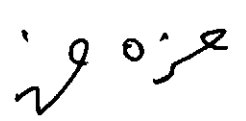
פרק 4 - מימוש התכנית :-


4.1 תקופת התכנית :-

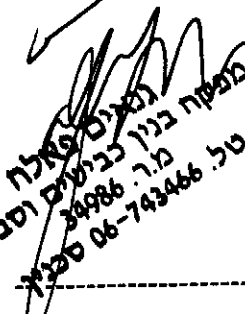
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- חוסין חמזה 

יחס התכנית :- חוסין חמזה 

מגיש התכנית :- חוסין חמזה 

עורך התכנית :- גנאים פאלח 

מפיקה בנין בניינים וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סניף