



מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: דיר- חנא

שם ישוב- דיר- חנא

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/12745 מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר ג/6257 | ג/1232 הקטנת רוחב של קטע מכביש מס' 30 ושנוי התוואי שלו וכן הפיכת קטע משטח המגורים לשצ"פ ודרכים

מקום התוכנית:

דיר חנא – כביש 30, שכונה צפונית מערבית

נ.צ.מרכזי	מזרח: 184150	צפון: 252150	מגרש
מספר גוש	חלקות		
19415 חלק	חלקי חלקות 112 113 123		-
19418 חלק	בשלמות 52 53 54 58 חלקי חלקות 55, 48, 50, 51, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 57, 62		-

1.3 שטח התוכנית:

9.777 - כל השטח התחום בקו כחול לפי התשריט

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מרקעי ישראל, נצרת עילית, קרית הממשלה 17000, טל: 066558211

פרטיים

יזם התוכנית: מועצה מקומית דיר-חנא, דיר-חנא

טל: 06-6782039

מגיש התוכנית: מועצה מקומית דיר-חנא, כנ"ל

טל: 06-6782039

עורך התוכנית: איאד סלימאן -מהנדס אזרחי, BSC, 86017, בועינה-נוגדאת, טלפון 066705820 פלאפון 054748950

סלימאן איאד
מהנדס אזרחי
תעודת זהות 86017

הודעה על אישור תכנית מס. 12745
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5158
מיום 13.2.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12745 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.11.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:**תמ"א 31 - התוכנית תואמת****תכניות מתאר ארציות אחרות:** התוכנית תואמת**ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת****תוכנית אב:** התוכנית תואמת

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6267 ו ג/ 1232 מאושרות ותואמת ג/ 6757. ואותן הוראות תחולנה על תכנית זו לרבות כל התיקונים שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו 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 6 עמודים -

ב. תשריט בקנ"מ 1:500.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.05.01	הכנה
10.08.01	עדכון 1
10.01.02	עדכון 2
	עדכון 3

הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|--|------------------------|
| 1- קו כחול רציף בעובי 1.0 מ"מ | - גבול התכנית |
| 2 - שטח צבוע בצבע אדום | - דרך מוצעת |
| 3- שטח צבוע בצבע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| 4- שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין | - דרך להולכי רגל |
| 5. עגול מחולק לארבעה חלקים עם מספר בתוך כל חלק | - סימון דרך |
| - מספר עליון | - מספר הדרך |
| - מספר תחתון | - רוחב הדרך במטרים |
| - מספרים צדדיים | - קו בניין במטרים |
| 6 - אזור צבוע כתום | - אזור מגורים א |
| 7 - אזור צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| 8- קווים אלכסוניים בצבע אדום | - דרך לביטול |
| 9- קו רציף שחור עם משולשים צבועים שחור לאורכו | - גבול גוש |
| 10- קו ירוק רציף | - גבול חלקה |
| 11 - קו ירוק מקווקו | - גבול מגרש |
| 12 - קו עבה שחור ומקווקו | - גבול בין תכניות מתאר |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
74.92	7.325	84.12	8.225	אזור מגורים א
22.09	2.16	15.88	1.552	דרכים
2.98	0.292	-	-	שצ"פ
100	9.777	100	9.777	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

בטול קטע מכביש מס' 30 שרחבו 6 מ' בקטע שאינו בר בצוע בשל השיפוע התלול והפכתו לדרך משולבת להולכי רגל וכן הפיכת חלק מאזור המגורים לשצ"פ ודרכים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים לכביש ושצ"פ

שינוי יעוד מכבישים למגורים ודרך משולבת להולכי רגל

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	400	4

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

דרכים: יישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

מעבר להולכי רגל: יישמש מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון שצ"פ: יישמש לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לידים.

אזור למגורים א:

א- בתי מגורים

ב- מעדונים פרטיים וחיברתיים.

ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ה- מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונות חקלאיות.

ו- חנויות מזון וקיוסקים.

ז- מספרות ומכוני יופי.

3. טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

מס' יחיד סה"כ לדגום	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנן		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי		
10	4	14	4	150	42	6	144	42	108	3	3	3	400 או כפי שקיים אך לא יפחת מ-250 מ"ר	מגורים א

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

$$A + B = C + D = E$$

הוראות נוספות:**א. - תשתיות:****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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 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 תלים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תלים 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 האנכים 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.

ג. - הוראות כלליות**1. חלוקה:**

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי 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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

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 חודר לתחום הדרך ואו 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 הבנין 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.

תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. הפקעות:

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

פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית:

בעל הקרקע:

עורך התוכנית:

מגיש התוכנית:

סלימאן איאד
מתגדס אזרחי
מדינת-ר.מ. 86017