

תאריך 15/09/01



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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/ג/ 33/01/9417 לשינוי קו בנין מערבי ודרומי מ- 3 מ' ל- 0 מ' והמהווה שינוי לתכנית מס' ג/ג 9417 המאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המרכזי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19412	///	22

1.3 שטח התכנית :-

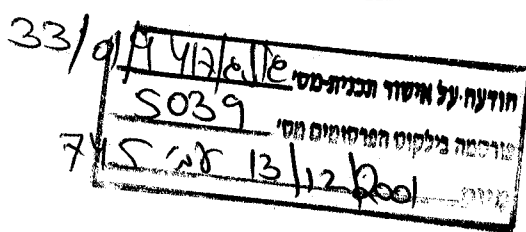
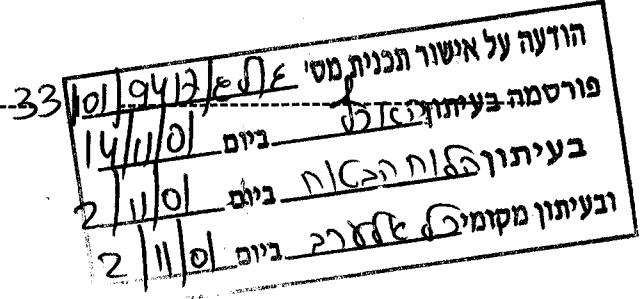
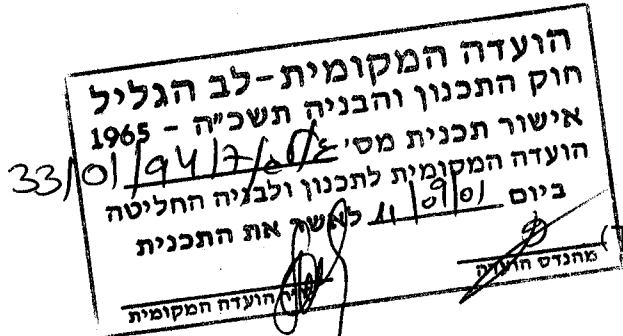
שטח התכנית 1460 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- חאלד עלי ת"ז 24732547 דיר חנא ת.ד 18146
טלפון 046782035

יחם התכנית :- חאלד עלי ת"ז 24732547 דיר חנא ת.ד 18146 -
טלפון 046782035

מגיש התכנית :- חאלד עלי ת"ז 24732547 דיר חנא ת.ד 18146
טלפון 046782035

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



1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9417 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 1:500 - מסמך מחייב .
- ג- נספח תנועה של יועץ תנועה בק"מ 1:500 - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך

02/06/01	הכנה :-
30/06/01	עדכון 1 :-
15/09/01	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/ 9417
ג- קו בצבע התשריט ומקוטע	-----	קו בנין
ד- שטח צבוע כתום	-----	מגורים א'
ה- שטח צבוע חום בהיר	-----	דרך רשומה או מאושרת
ו- קו צבוע ירוק	-----	גבול ומספר חלקה
ז- קו משונן משני הצדדים	-----	גבול הגוש
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
י"א- שטח צבוע צהוב	-----	גדרות להריסה

1.10 טבלת שטחים :-

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח(מ"ר)	
75.34	1100	75.34%	1100	מגורים א'
24.66%	360	24.66%	360	דרך מאושרת
100%	1460	100%	1460	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי קו בנין לדרכים מס' 6 ו-1 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי קו בנין לדרך מס' 6 לאפס מ' מצד מזרחי .

ב- שינוי קו בנין לדרך מס' 1 לאפס מ' מצד צפוני .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

<u>יעוד הקרקע</u>	<u>סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר</u>	<u>יחי דיור</u>
מגורים א'	$1320 = 120\% * 1100$	8 יחי'

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 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 יחי' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יחי' 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. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 .
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים 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 ובאיזור 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 יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל .

כל השטחים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 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 לצרכי רישום וזאת 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 הבנין 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, מיס, 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 היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

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 :- חאלד עלי

10

יחם התכנית :- חאלד עלי

10

מגיש התכנית :- חאלד עלי

10

עורך התכנית :- גנאים פאלח

גנאים פאלח
מהנדס בנייה וסביבה
מ.ר. 4986
תל 06-743966 סכנין