

משרד הפנים  
מחוז הירושלם ויודה מחוזית  
07-10-2010  
נ ת ק ב ל  
נצרת עילית

העתק לתוקף 08/06/2010

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

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מס' 14741  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.10.08 לאשר את חוזה תכנית  
סמנ"ל לתכנון  
יוסף כרו  
נ"ב הנעזר המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/14741 לשינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למרכז אזרחי  
ש.צ.פ 9 ודרכים והמהווה הרחבה לתכנית ג/1232 מאושרת .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19430	//////////	15,41,79,104,116,118,121,170,178
19428	//////////	1,2,3,165,166
19412	////	39

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 43140 מ"ר ( לפי מודד מוטמך )

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים - נצרת עילית  
נצרת עילית

יזום התכנית :- מ.מ. דיר חנא + ולת"ב לב הגליל סכנין מיקוד 24973 -

טל' 046782039 דיר חנא מיקוד 24973

מגיש התכנית :- מ.מ. דיר חנא + ולת"ב לב הגליל סכנין מיקוד 24973 -

טלפ' 046782039 דיר חנא מיקוד 24973

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173

טלפקס 046743466 פלפון 050285228 ת.ד 2386

חודעה על אישור תכנית מס' 14741  
פורסמה בילקוט חסיסונים מס' 6193  
מיום 26.1.11

1.5 יחס לתכניות אחרות :-  
 התכנית מהווה הרחבה לתכנית מס' ג/1232 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 בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .  
 ג- נספח תנועה ק"מ 1:500

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
29/03/2004	הכנה :-
28/07/2005	עדכון 1 :-
05/07/2006	עדכון 2 :-
08/11/2006	עדכון 3 :-
08/04/2008	עדכון 4 :-
01/03/2010	עדכון 5 :-
08/06/2010	עדכון 6 :-

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	אזור מגורים א'
ד	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ה	שטח צבוע פסים חום ואפור באלכסון	שטח למרכז אזרחי
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 ירוק וחום	דרך גישה מאושרת
י"ב	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
י"ג	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
י"ד	קו תכלת עבה ומקוטע	גבול תכנית ג/6757
ט"ו	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ט"ז	שטח צבוע פסים ירוק ואדום לסירוגין	דרך גישה מוצעת

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
1.95%	850	2.15%	930	מגורים א'
46%	19840	10.58%	4565	דרכים
37.11%	16010	00%	000	שטח משולב
14.94%	6440	4.16%	1795	ש.צ.פ
000	000	83.11%	35850	שטח חקלאי
100%	43140	100%	43140	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

שינוי יעוד מחקלאי לשטח למרכז אזרחי, ש.צ.פ, ודרכים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי יעוד בדיר חנא מחקלאי לשטח למרכז אזרחי ש.צ.פ ודרכים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יחיד דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
//	1620 מ"ר	בניין מועצה
	1800 מ"ר	מתנס"ס
	720 מ"ר	בניין משטרה - מד"א- ומכבי אש
	900 מ"ר	בניין - בנק- דואר - ומרפאה
	3600 מ"ר	משרדים
8	850 * 120% = 1020	מגורים א'

### 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- מרכז אזרחי :- ישמש לבנייני משרדים , בניני המועצה המקומית ,מתנ"ס הכולל ספריה ואולמות , מרפאות , בנקים , דואר , ובנין שימש למשטרה מד"א ומכבי אש ומרכז מסחרי .

ב- ש.צ.פ :- פארק יישובי וכיכרות שיכלול נטיעות , מדשאות ,גנים מתקני שירות כגון מקלטים תחנות טרנספורמציה ומבני חלוקת דואר ושוק פתוח .

ג- מגורים א' :- ישמש לבניית בתי מגורים , חנויות , משרדים ומחסנים .

ד- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב,מעבר להולכי רגל,מעבר\_תשתיות, גינון וחניה ,ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

### 3.2 טבלת זכויות והמכלול בניה :-

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

שם האזור	גודל מגרש	קווי בנין – מ'				גובה בניה מקסימאלי	מ' ג' מ' ג' מ' ג' מ' ג'	גודל מגרש	שם האזור
		קד' מ'	צד' מ'	אח' מ'	מס' קומות				
שימושיים עיקריים	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	1800 מ"ר	מרכיב אזורי	
									בנין מועצה
									מתנ"ס
									בנין- משטרה- מל"א ומכבי אש
מרכיב אזורי	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	2000 מ"ר	מרכיב אזורי	
									בנין- משטרה- מל"א ומכבי אש
									בנין- בנק- דואר – ומרפאה
מרכיב אזורי	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	1000 מ"ר	מרכיב אזורי	
									בנין- בנק- דואר – ומרפאה
מרכיב אזורי	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	4000 מ"ר	מרכיב אזורי	
									מרכיב אזורי
מרכיב אזורי	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	144%	מרכיב אזורי	
									מרכיב אזורי
מרכיב אזורי	16000 מ"ר	4	2	2	3	12	144%	מרכיב אזורי	
									מרכיב אזורי

\* . תותר העברת אזורי בניה ממעל למפלס הבניסה אל מחמת למפלס הבניסה באישור הועדה .  
 \*\* . גובה הבנין יימדד מפני קרקע טבעית .

### 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 ארבע 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 .
- 4- תנאי למתן היתרי בנייה – הגשת תכנית בינוי ונספח תחבורה שבו יפורטו נגישות למקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן החניה , לאישור הועדה המקומית .

#### 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 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 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 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 :-

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מ"י .

ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה, הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה .

##### 3. רישום :-

תוך שמונה חודשיים 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 :-

א-

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

ב- שלביות ביצוע התכנית

שלב א' :- התחברות מזרחית ישירה באמצעות כיכר ללא התחברות מערבית  
שלב ב' :- ביטול ההתחברות המזרחית הישירה והקמת גשר , התחברות מערבית עם פניות ימינה ימינה .

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 . יהיה מותר לבנות חניון תת קרקעי אשר ישרת הבניה הקיימת והמוצעת .

9. עתיקות :-

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .  
לפני הוצאת היתרי בנייה יש להזמין סקר פיתוח ארכיאולוגי בשטח המתוכנן על מנת לתעד ולסמן במדויק את גבולות ואופי הממצא .

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 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

13 – מיגון אקוסטי :-

מיגון אקוסטי במידה ויידרש , יהיה באחריות ועל חשבון בעל היתר הבניה



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

יזום התכנית :- מ.מ. דיר חנא + ולת"ב

מגיש התכנית :- מ.מ. דיר חנא + ולת"ב

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

דורין פינגרן  
מהנדס תעודה  
התעודה המסוימת לתכנון ובניה  
"לכ"ג 2015"

דורין פינגרן  
מהנדס תעודה  
התעודה המסוימת לתכנון ובניה  
"לכ"ג 2015"

גנאים פאלח  
מפקח בניה  
מ.מ. 34988  
סנין טל. 04-6743466