

2000347989-1

תכנית מס': 262-0283200 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 65 - דיר חנא

חוק: התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
מחוז
התקבל

28-06-2016

תכנית מס' 262-0283200

תכנית מס' 262-0283200

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש 65 - דיר חנא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 262-0283200

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.5.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

262-0283200

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך מתן ליגיטימציה למבנה קיים והכשרתו לבניה חדשה במגרש 65 השייך לשתי החלקות 19412/15 + 19414/4 בדיר חנא.
התכנית מציעה העלאת אחוזי בניה מ- 120% (90% עיקרי + 30% שירות) (מאושרות לפי ג/12427) ל- 185% (165% עיקרי + 20% שירות)
התכנית גם כן מגדילה תכסית קרקע מ- 50% ל- 61% ומשנה את גובה המבנה מ- 12.5 מ' ל- 16 מ' ומסדירה את קווי הבניין התכנוניים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 65 - דיר חנא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 262-0283200

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.600 דונם

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235855 קואורדינאטה X

752060 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח-צפון דיר חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח-צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19412	מוסדר	חלק		15
19414	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12427 /ג	65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	6346	1583	12/2011
ג/ 12427	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12427 ממשיכות לחול.	5280	2254	09/03/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

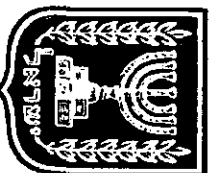


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון /			הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		יאסר גנאיים		1	1:250	מחייב	תודפיס תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	24/12/2014	יאסר גנאיים	24/12/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר
תנן זמין								
מונח הדפסה 4								

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה של המסמכים המחייבים לני המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

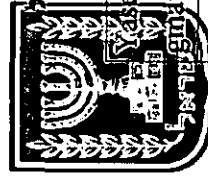


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאמי דיב חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com
	פרטי	סאמר חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com



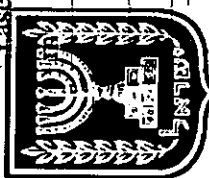
תקנון זמין
מונה הדפסה 4

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי דיב חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com
פרטי	סאמר חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com



תקנון זמין
מונה הדפסה 4

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

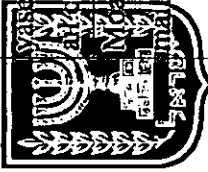
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סאמי דיב חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com
חוכר	סאמר חיטיב			דיר חנא	(1)			052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.com

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	יאסר גנאיים	1293	מהנדס אורחי	סחינן	סחינן		04-6740067		yasar.gn@gm ail.com
מודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1084		סחינן	(1)		054-6390094	153-52-896821 0	Moanes.y@g mail.com
	מודד	וטאם חיטב			דיר חנא	(2)		050-7806370	04-6778154	wesam@wall a.co.il

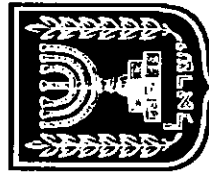


מכון זמין

4

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: דיר חנא 24973 ת.ד. 18783.



מכון זמין

4

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	לב הגליל

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן לגיטימציה למבנה קיים והכשרתו לבניה חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העלאת אחוזי בניה מ- 120% ל- 185% (155% עיקרי + 30% שירות)

הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 61%

שינוי בגובה המבנה מ- 12.5 מ' ל- 16 מ' (כולל העלייה לגג).

הסדרת קווי בניין תכנוניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.6



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	817		+371	446	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
 האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	65

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	105	17.50
מגורים ב'	495	82.50
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.73	17.73
מגורים ב'	486.04	82.27
סה"כ	590.77	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
	חניה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מנהל- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאגיד שטח	יעוד
						שטח זכויות	שטח זכויות	שטח זכויות			
קו בנין 4	4	16	4	61	185	20%	165%	495	65	מגורים ב'	
אחרוי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הבנייה הקובעת			מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	4	61	(1) 185	20%	165%	495	65	מגורים ב'	

מונה הדפסה 4

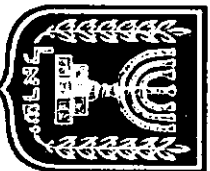
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בהשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל לבנייה הקובעת אל מתחת לבנייה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (2) גובה מנהל נמדד מפני קרקע טבעית או החפירה, תמנוד מבין השיניים, מתקודמת הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות



6.1 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.

6.2 חשמל

תכנון זמין
הדפסה 4

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שניים; האזורים המוגבלות ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי חשמל מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<p>6.6</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



תכנון זמין

הדפסה 4



תכנון זמין

מונה הדפסה 4



תכנון זמין

מונה הדפסה 4

6.8	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא תודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.9	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממו"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------


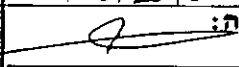
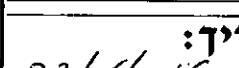
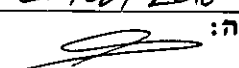
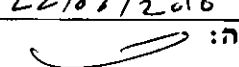

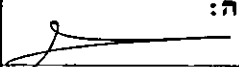
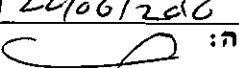

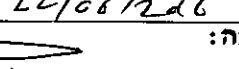
7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג:	שם: סאמי דיב חיטיב שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג:	שם: סאמר חיטיב שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג:	שם: סאמי דיב חיטיב שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג:	שם: סאמר חיטיב שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג: חוכר	שם: סאמי דיב חיטיב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג: חוכר	שם: סאמר חיטיב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	תאריך: 22/06/2016 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: יאסר גנאיים שם ומספר תאגיד: מהנדס אזרחי	עורך התכנית
	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: מואנס ימין שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

ס.ר
 גנאים
 משרד בנין ואדריכלות
 מ.ר. 40740