

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תכנית מס' 262-0311399

הגדלת תכנית קרקע וגובה מבנה והסדרת קווי בניה - דיר חנא

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2016/12/21

חועדה המקומית-לב הגליל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 262-0311399
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חחליטה
ביום 31/10/16 לאשר את התכנית

ד"ר דארה
הועדה
תורת התכנון ובניה לב הגליל

ד"ר פנרו
מחוז צפון
ועדה מרחבית לב הגליל



חודעה על אישור תכנית מס' 262-0311399
מורטמה בילקוס הפרסומים מס' 7416
מיום 5/11/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך מתן ליגיטימציה למבנה קיים בחלקה 166 בגוש 19430 בדיר חנא. התכנית מגדילה תכנית קרקע מ- 36% ל- 55% ומשנה את גובה המבנה מ- 12.50 מ' ל- 15 מ' ומסדירה את קווי הבניין התכנוניים בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הגדלת תכנית קרקע וגובה מבנה והסדרת קווי בניה - דיר חנא

262-0311399

0.500 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235111 קואורדינאטה X

751838 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה המזרחית לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19430	מוסדר	חלק	166	116, 178

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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/ 1232 - צפון	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1232 - צפון ממשיכות לחול.	3166	1521	28/02/1985
ג/ 15132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	6346	1583	22/12/2011
ג/ 6757	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6757 ממשיכות לחול.	3980	2360	05/03/1992
ג/ 12908	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12908 ממשיכות לחול.	5231	132	20/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יאסר גנאיים			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאסר גנאיים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/11/2015	יאסר גנאיים	20/11/2015	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/11/2015	יאסר גנאיים	20/11/2015		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין מונה הדפסה 5

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ג'יהאד נאיף חג'ו			דיר חנא	(1)		04-6740067	04-6740067	Yaser.gn@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

תלונן זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'יהאד נאיף חג'ו			דיר חנא	(1)		04-6740067	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co m

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548210	02-5456054	Yaser.gn@land.gov.il
חוכר	ג'יהאד נאיף חג'ו			דיר חנא	(2)		04-6740067	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד 580.

(2) כתובת: דיר חנא 24973.

תלונן זמין
מונה הדפסה 5

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	יאסר גנאיים	40740	מהנדס אזרחי	סחינין	סחינין (1)		04-6740067	04-6740067	yaser.gn@gm ail.com
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293		סחינין	(2)		153-52-896821 0	054-6390094	panes.y@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עלאא גנאים	1022		סחינין	(3)		04-6748147	052-6604000	laagh479@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 13354.

(2) כתובת: ת.ד. 14581.

(3) כתובת: ת.ד. 1711.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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 להתאמתו בניה חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 55%
שינוי בגובה המבנה מ- 12.50 מ' ל- 15 מ' (כולל העלייה לגג).
הסדרת קווי בניין תכנוניים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
144% (120% עיקרי + 24% שירות)	485			485	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

בכל מקרה של שתירה 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'	166

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	166

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	96	19.20
מגורים א'	404	80.80
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	93.17	18.63
מגורים ב'	406.83	81.37
סה"כ	500	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	לפי מגורים א' בתכנית ג/12908
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	החלק החודר לתחום המגרש של המבנה המערבי שבחלקה 31 השכנה, יוסדר בעת הוצאת היתר מונה הדפסה 5
	בניה בחלקה 31
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ	קו בניה (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15	3	55	(1) 144	24%	120%	404	166	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

<p>6.1 הוראות מתאריות</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות הרלוונטיות שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ' --</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ' --</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' -- --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -- --</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ' -- --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- --</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התש"ל 1970.</p>
6.6	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.7	<p>פסולת בניין</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.8	<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 ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.9 שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	
6.10 מקלטים	6.10
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	
6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
תנאי למתן היתר בניה - הריסת החומות המסומנות להריסה בתשריט באחריות יזם התכנית.	
6.13 הנחיות מיוחדות	6.13
כל הוראות התכניות המאושרות הרלוונטיות שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית	7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 5	שם: גייהאד נאיף חג'ו שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה: <i>3.6.20</i>	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: גייהאד נאיף חג'ו שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה: <i>25.9.20</i>	תאריך:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	שם: בבעלות מדינה	סוג: חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	שם: גייהאד נאיף חג'ו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: מהנדס אזרחי	סוג: חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	שם: יאסר גנאיים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: מואנס ימין	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	עורך התכנית