

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
1-0-01-2017

תכנית מס' 262-0265603

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקות 9+10 - דיר חנא

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' - 262-0265603  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.12.16 לאשר את התוכנית  
 התכנית לא קבעה טעונה אישור ש  
 התכנית קבעה טעונה אישור ש  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

262-0265603  
הועדה יזם אישור תכנית מס' - 262-0265603  
התקנה בילקוט הפרסומים מס' 4480  
15-02-2017



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקות 9+10 - דיר חנא
		מספר התכנית	262-0265603
1.2	שטח התכנית		1.650 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**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	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	10/2003



**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	מחמוד אחמד ח'לאילה			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@ mail.com
	פרטי	נוהיל ג'ומעה ח'לאילה			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@ gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אחמד ח'לאילה			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co m
פרטי	נוהיל ג'ומעה ח'לאילה			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאישה סאלם עלי ח'טיב			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co m
בעלים	מחמוד אחמד ח'לאילה			דיר חנא	(1)		052-2377267	04-6740067	Yaser.gn@gmail.co m

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

## 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.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	לב הגליל

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה לצורך הסדרת חריגות בנייה שבוצעו במגרש מגורים בישוב דיר חנא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א'1 למגורים ב' בתא שטח 10 ומגורים ג' בתא שטח 9

העלאת אחוזי בניה בתא שטח 9 מ- 150% ל- 252% (220% עיקרי + 32% שירות)

העלאת אחוזי בניה בתא שטח 10 מ- 150% ל- 180% (150% עיקרי + 30% שירות)

הגדלת תכסית קרקע בתא שטח 9 מ- 50% ל- 68%

הגדלת תכסית קרקע בתא שטח 10 מ- 50% ל- 60%

העלאת מסי יח"ד בתא שטח 9 מ- 5 ל- 6 יח"ד

העלאת מסי יח"ד בתא שטח 10 מ- 7 ל- 9 יח"ד

העלאת מסי קומות בתא שטח 9 מ- 3 ל- 4 קומות ושינוי בגובה המבנה ל- 17 מ' (כולל העלייה לגג).

הסדרת קווי בניין תכנוניים והקטנת המרחק בין המבנים הקיימים על אותו מגרש לפי המצב הקיים.



<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	671.13	40.36
סה"כ	1,662.7	100



**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת						
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 17	6	68	(1) 252	32%	220%	663	9	מגורים גי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	3	(2) 12	9	60	(1) 180	30%	150%	845	10	מגורים בי

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:**

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) כולל העלייה לגג
- גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) לפי תשריט.











<p><b>6.2 חשמל</b></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 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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ 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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></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 בניה 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 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><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></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>	<p><b>6.7</b></p>





**8. חתימות**

	<b>שם:</b> מחמוד אחמד ח'לאילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> נוהיל ג'ומעה ח'לאילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> מחמוד אחמד ח'לאילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך:	<b>יזם</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> נוהיל ג'ומעה ח'לאילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך:	<b>יזם</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> עאישה סאלם עלי ח'טיב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> מחמוד אחמד ח'לאילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> יאסר גנאיים שם ומספר תאגיד: מהנדס אזרחי	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>		
	<b>שם:</b> מואנס ימין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>		

