

תאריך 15/09/01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ל"ב הגליל"  
16-09-2001  
תיק מס' 3 דת ק ב ע

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/40/01/6757 לשינוי קו בנין דרומי מ- 3 מ' ל- 0 מ' והמהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6757 המאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של דיר חנא

| מספר הגוש | חלקות בשלמות | חלקי חלקות |
|-----------|--------------|------------|
| 19430     | 169          | //         |

הועדה המקומית-לב הגליל  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' א/א/6757/01/40  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11.9.01 לאשר את התכנית

מנהלס הועדה  
 יו"ר הוועדה המקומית

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 631 מ"ר ( לפי מודד מוסמך).

1.4 בעלי עניין :-

בעל הקרקע :- מינהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית

יזום התכנית :- מ.מ. דיר חנא דיר חנא ת.ד 18318 -

טלפון 046782039

מגיש התכנית :- עזאם מוחמד חוסין ת"ז 5097727 דיר חנא ת.ד 18318

טלפון 046785455

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386

טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס' א/א/6757/01/40  
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5039  
 מיום 13.12.01

הודעה על אישור תכנית מס' א/א/6757/01/40  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 18.11.01  
 בעיתון בלאטרג ביום 16.11.01  
 ובעיתון מקומי (הארץ) ביום 16.11.01

## 1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6757 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 1:250 - מסמך מחייב .

## 1.7 תאריך הכנת התשריט

### תאריך

|          |            |
|----------|------------|
| 13/06/01 | 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/ 1232           |
| ג- קו בצבע התשריט ומקוטע         | ----- | קו בנין                      |
| ד- שטח צבוע כתום                 | ----- | מגורים א'                    |
| ה- שטח צבוע חום בהיר             | ----- | דרך רשומה או מאושרת          |
| ו- שטח צבוע לסירוגין חום וירוק   | ----- | דרך גישה קיימת               |
| ז- קו צבוע ירוק                  | ----- | גבול ומספר חלקה              |
| ח- קו משונן משני הצדדים          | ----- | גבול הגוש                    |
| ט- ספרה ברבע העליון של העגול     | ----- | מס' הדרך                     |
| י- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול | ----- | קו בניה בחזית                |
| י"א- ספרה ברבע התחתון של העגול   | ----- | רוחב הדרך                    |
| י"ב- קו ורוד עבה ומקוטע          | ----- | גבול תכנית ג/ לג/ 38/97/1232 |
| י"ג- קו צבוע צהוב                | ----- | קירות להריסה                 |

1.10 טבלת שטחים :-

| מצב מוצע |          | מצב קיים |          |           |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| אחוזים   | שטח(מ"ר) | אחוזים   | שטח(מ"ר) | מגורים א' |
| 100      | 631      | 100%     | 631      |           |
| 100%     | 631      | 100%     | 631      | סה"כ      |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי קו בנין דרומי לאפס מ' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- שינוי קו בנין קידמי מ- 3 מ' לאפס מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יחי דיור |
|------------|-------------------------|----------|
| מגורים א'  | $909 = 144\% * 631$     | 5 יחי'   |

**פרק 3 :- הוראות התכנית**  
**3.1 רשימת התכליות ושימושים :-**

כללי :- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.  
 א- מגורים א' :- בהתאם לתכליות מאשורות בתקנון מס' ג/ 6757 המאשור.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-**

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

| שם האיזור<br>שימושים עיקריים | גודל מגרש<br>מינימאלי מ"ר | קו בנין<br>קד. צד. אח | גובה בניה מקסימאלי<br>מס' קומות | מ  |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|----|
| מגורים א'                    | 400 מ"ר                   | 3 . 3 . 0             | 4 קומות                         | 15 |

| אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי |       | צפיפות נטו |       | מס' יח"ד |
|------------------------------|-------|------------|-------|----------|
| מעל                          | מתחת  | שימושים    | שטחי  | לכיסוי   |
| למפלס                        | למפלס | עיקריים    | שירות | קרקע     |
| כניסה                        | כניסה | בקומה      | בקומה | (תכסית)  |

**אחוזי הבניה בהתאם לתקנון מאושר מס' ג/ 6757 וללא שינוי**

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

\*\* גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

\*\*\* תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א- הוראות ארכיטקטוניות :-

1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הזרמים וזרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלוושה 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 יח' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' 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,מים,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 התחייבות 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 :- מ.מ.י

יחם התכנית :- מ.מ.דירחנא

מגיש התכנית :- עזאם חוסין

עורך התכנית :- גנאים פאלח

*Handwritten signatures:*  
1. *Handwritten signature*  
2. *Handwritten signature*  
3. *Handwritten signature*

*Stamp:*  
מ.מ.י  
מ.מ.דירחנא  
מ.מ.ג  
מ.מ.חוסין  
מ.מ.פאלח  
טל. 06-743966  
34986  
סכני