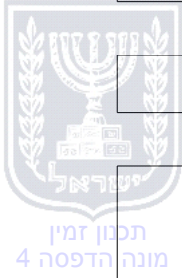


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0579292

איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה, משפ' סאלם - דיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ולצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרשי מגורים בנויים.
הגדלת אחוזי בניה מ- 144% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 164% (140% עיקרי + 24% שירות).
הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 60%.
שינוי גודל מגרש מינמלי מ- 400 מ"ר ל- 342 מ"ר.
הסדרת קווי בניין תכנוניים.
קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר כלי רכב.



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

איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה, משפ' סאלם - דיר חנא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

262-0579292 מספר התכנית

1.978 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 235500

קואורדינאטה Y 751966

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח הישוב דיר חנא

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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19412	מוסדר	חלק		18

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2011	1583	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15132
09/03/2004	2254	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12427 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12427



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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	28/11/2017	מואנס ימין	08/12/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/03/2018	מואנס ימין	20/03/2018	בינוי וחניה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	28/11/2017	מואנס ימין	08/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/11/2017	מואנס ימין	08/12/2017		לא

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



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	מוחמד סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	

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	מוחמד סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

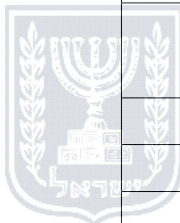
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אוסאמה סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	
בעלים		אכרם סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	
בעלים		גמאל סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	
בעלים		מוחמד סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	
בעלים		קאסם סאלם			דיר חנא	(1)		052-2834173	04-6709981	

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	סחינין (1)	10 א	054-6390094	153-52-896821 0	Moanes.y@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	וסאם ח'טב	1084		דיר חנא	(2)		050-7806370	04-6778154	wesam@wall a.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: דיר חנא 24973.ת.ד. 18783.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הסדרת מתחם מגורים בנוי ע"י איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הגדלת אחוזי בניה

הגדלת תכסית קרקע

שינוי גודל מגרש מינמלי

הסדרת קווי בניין תכנוניים.

קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' למעבר כלי רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

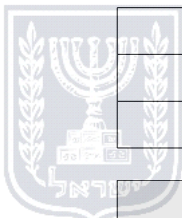
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	7 - 1
זיקת הנאה	מגורים ב'	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,978	100
סה"כ	1,978	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,977.99		מגורים ב'
100	1,977.99	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת מגורים, גני ילדים, גנים ושטחי חניה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מספרות ומכוני יופי.	
הוראות	4.1.2
זיקת הנאה	א
תא שטח 6 ישמש כזכות מעבר כפי שמצויין בתשריט	
איחוד וחלוקה	ב
תא שטח 7 יצורף בעתיד למגרש הגובל לפי התכניות החלות בשטח במסגרת תכנית או תשריט חלוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	60	164	24	140	370	1	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	60	164	24	140	356	2	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	60	164	24	140	356	3	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	60	164	24	140	342	4	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	60	164	24	140	356	5	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח 7 יצורף בעתיד למגרש הגובל לפי התכניות החלות בשטח במסגרת תכנית או תשריט חלוקה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1																																				
<p>כל ההוראות הרלוונטיות של התוכניות המאושרות שלא שונו מכוח תוכנית זו, ממשיכות לחול על תוכנית זו</p>																																					
6.2 עתיקות	6.2																																				
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>																																					
6.3 חניה	6.3																																				
<p>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.</p>																																					
6.4 חשמל	6.4																																				
<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</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="191 1523 1262 2136"> <thead> <tr> <th>מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>--</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>--</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.50 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3.00 מ'</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	י. ארון רשת	1.00 מ'	--	יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--	
מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																				
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--																																			
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--																																			
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--																																			
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--																																			
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'																																			
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'																																			
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--																																			
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--																																			
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--																																			
י. ארון רשת	1.00 מ'	--																																			
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--																																			

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<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>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"מ 413.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: right;">6.6</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 בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: right;">6.7</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 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 style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה</p>	

תשתיות	6.10
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>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
מונה הדפסה 4

מקלטים	6.11
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	

היטל השבחה	6.12
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הריסות ופינויים	6.13
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4