

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/01/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

07/02/2024

תכנית מס' 262-1043579

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/26840 שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים - דיר חנא

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005198056/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בדיר חנא לצורך שינוי יעוד מחקלאי למגורים בשכונה המערבית - דיר חנא סמוך לכביש מס' 805 בתוך גבול התכנית קימים שלושה בניינים שחלקם חודר לגבול תכנית מתאר דיר חנא מס' ג/15132 התכנית מסדירה את הבניה הלא חוקית וקובעת זכויות והוראות בניה לפי התכנית הגובלת ג/15132 תוך כדי הסדרת הגישה למגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

ג/26840 שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים - דיר חנא

מספר התכנית 262-1043579

1.2 שטח התכנית 2.100 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

233858 קואורדינאטה X

751768 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית סמוך לכביש מס' 805

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 מערבית שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19418	מוסדר	חלק		95, 98

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
ג/15132	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/15132 בתחומה של תכנית זו	6346	1583		22/12/2011
ג/9631	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9631 בתחומה של תכנית זו	5018	4034		13/09/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 20 07/12/2021	עבד אלרחמאן דהאמשה	07/12/2021	10		רקע	אקוסטיקה
לא	בינוי וחניה	13: 38 02/05/2022	מואנס ימין	02/05/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		14: 07 28/04/2022	מואנס ימין	28/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	יוסף אבו אלחוף (1)			דיר חנא			054-7310412		ali-adv@brzeqint.net
	פרטי	לילא שריף (2)			דיר חנא			052-4484954		laila158shatif@gmail.com
	פרטי	סאמי שריף (2)			דיר חנא			052-4484954		laila158shatif@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר חנא

24973 ת.ד 18903.

(2) כתובת: דיר חנא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אבו אלחוף			דיר חנא	(1)		054-7310412		ali-adv@brzeqint.net
פרטי	לילא שריף			דיר חנא	(2)		052-4484954		laila158shatif@gmail.com
פרטי	סאמי שריף			דיר חנא	(2)		052-4484954		laila158shatif@gmail.com

(1) כתובת: דיר חנא 24973 ת.ד 18903.

(2) כתובת: דיר חנא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	אל מסאחה) (1	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@g mail.com
	יועץ	עבד אלרחמאן דהאמשה		עבד דהאמשה משרד מהנדסים ואדריכ	כפר כנא	כפר כנא		054-4364745	04-6418895	dahmshie@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	נבהאן ח'טיב	1142		דיר חנא	דייר חנא		04-6778156	04-6778156	Khatib74@w alla.com

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי יעוד מחקלאי למגורים בשכונה המערבית - דיר חנא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים ושצ"פ

קביעת גודל מגרש מינמלי

קביעת הוראות וזכויות בנייה

קביעת שימושים ותכליות

התוויית זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	7 - 3
שטח ציבורי פתוח	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	7 - 3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים ב'	6 - 3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	808	38.48
מגורים	1,174	55.91
שטח ציבורי פתוח	118	5.62
סה"כ	2,100	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,936.72	92.39
שטח ציבורי פתוח	159.44	7.61
סה"כ	2,096.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



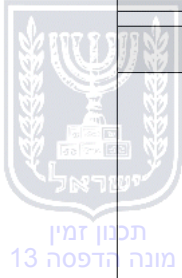
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתא שטח 3 : בנוסף לני"ל, יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד ובתנאי קיום פתרון חניה.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב כפי שמתואר בתשריט מצב מוצע. הפנייה מזיקת ההנאה מערבה לכביש מס' 6 היא בפנייה ימינה בלבד
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק אסורה הבניה בתחום השצ"פ פרט לתכליות המותרות בשצ"פ. פיתוח השצ"פ הינו באחריות הרשות המקומית
4.2.2	הוראות



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		
(4)	(4)	(4)	(4)	4	3	42	(2) 144	24	(1) 120	280	3	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	4	42	(2) 144	24	(5) 120	490	4	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	4	42	(2) 144	24	(5) 120	464	5	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	3	42	(2) 144	24	(5) 120	328	6	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	3	42	(2) 144	24	(5) 120	375	7	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם יותרו עד 15% לשימושים הנלווים למגורים.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) מעל מפלס הכניסה 0.0.
- (4) לפי תשריט.
- (5) מתוכם יותרו עד 50 מ"ר לשימושים משרדים ועל חשבון יח"ד אחת..

6. הוראות נוספות

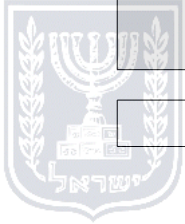
6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.2	דרכים
	- לא תותר גישה ישירה למגרשים מדרך אזורית מס' 805, אלא אם, תאושר תכנית בתחום דרך זו, המתירה גישה ישירה למגרשים הסמוכים לה. - הפנייה מזיקת ההנאה מערבה לכביש מס' 6 היא בפנייה ימינה בלבד
6.3	ניהול מי נגר
	- מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	- עמידה בהנחיות למיגון אקוסטי בהתאם לחו"ד מקצועית. - הריסת הקירות הקיימים בתחום הגישה המוצעת למבנה הרלוונטי להיתר.
6.5	מיגון אקוסטי
	תוכניות מפורטות ולא היתרי בניה בשטחים הסמוכים לדרך מס' 805 ושינוי ייעוד למגורים בתוכנית זו, ילוו במסמך אקוסטי. מיגון אקוסטי ככל שיידרש ייבנה על חשבון יזם התוכנית המפורט ולא מבקש ההיתר.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.7	הריסות ופינויים
	- מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13