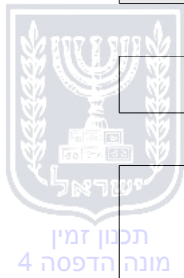


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1253145

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בילאל נסרה - דיר חנא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005328362/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקה 294 גוש 19430 כ- 170 מ' דרומית לדרך 805 בדרום מזרח דיר חנא התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות זכויות הבניה בחלקה לצורך התאמתה לבנייה חדשה. להלן השינויים :

הוספת 60% שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לצורכי מגורים בלבד.

הוספת 60% שטחי שירות בקומה התת-קרקעית

סה"כ הגדלת אחוזי בניה מ- 144% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 264% (180% עיקרי + 24% שירות) + 60% שירות בתת הקרקע)

הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 60%

הסדרת קווי בניין בתת הקרקע

יצויין כי גובה המבנה , מס' קומות ומס' יח"ד יישארו בעינם ללא שינוי



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

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש בילאל נסרה - דיר חנא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1253145

שטח התכנית 1.2
0.498 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת והפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (13) (ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 235568

קואורדינאטה Y 751600

1.5.2 תיאור מקום

כ- 170 מ' דרומית לדרך 805 בדרום מזרח 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 דרומית מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19430	מוסדר	חלק	294	

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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	<u>15132 ג/</u>
30/03/2016		4753	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21358 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>21358 ג/</u>
23/11/2016		943	7384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0409342 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>262-0409342</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/21358



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		17: 57 12/08/2023	מואנס ימין	12/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	בילאל נסרה (1)			דיר חנא			054-2564471	153-52-8968210	n.belal.nasra@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 19178.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בילאל נסרה			דיר חנא (1)			054-2564471	153-52-8968210	n.belal.nasra@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 19178.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	(1)		054-6390094	04-8147778	Moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עוביידה עבד אלמגיד	1338		דיר חנא	(2)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 18688.

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

שינוי בהוראות זכויות הבניה בדרום מזרח דיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה - א62 (א) (15) + א62 (א) (13) (ב)

הגדלת תכסית קרקע - א62 (א) (9)

הסדרת קווי בניין - א62 (א) (4)

שינוי הוראות בינוי - א62 (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	294

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים תעסוקה ותיירות	498	100
סה"כ	498	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ותיירות	499	100
סה"כ	499	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני , במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות , תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ' , מסחר כמעוני ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות , מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור , מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לכל מגרש, באשור הוועדה המקומית .</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .</p> <p>5. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מגורים תעסוקה ותיירות	4.1
- 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק. - כל דפנות קומת התת קרקע הן מתחת לקרקע בהתאם לתקנות הרלוונטיות.	



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
												שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (3)	4	18 (5)	3	60	204 (4)	60 (3)	24 (2)	120 (1)	498	294	מגורים תעסוקה ותיירות		

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

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:

- במקרה של בניה שכוללת המרות לשימושים שאינם למגורים בהיקף של עד 24% משטח המגרש (קרי 20% מ- 120%) ניתן להגדיל את אחוזי הבניה העיקריים עד - 180% במקום עד ל- 120% הרשומים בטבלה. מתוך ה- 180% לפחות 156% צריכים להיות לשימוש מגורים בלבד.
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- שטחי שירות בתת הקרקע בלבד. הקומה תהיה תת קרקעית באופן מלא בכל 4 פאות המבנה.
- במקרה של בניה שכוללת המרות לשימושים שאינם למגורים בהיקף של עד 24% משטח המגרש (קרי 20% מ- 120%) ניתן להגדיל את אחוזי הבניה העיקריים עד - 180% במקום עד ל- 120% הרשומים בטבלה. מתוך ה- 180% לפחות 156% צריכים להיות לשימוש מגורים בלבד.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

- חומרי בנייה

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפי, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

- חזות בניינים ופיתוח מגרש

בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.

יתאפשרו קירות תומכים עד 7 מ'.

- קו בניין אפס מטר

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:-

1. פתחים אסורים :- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש.
2. פתחים מותרים :- בתחום שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש השכן יותרו פתחים בניצב לגבול המגרש או פונים אל מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה מ- 90 מעלות ביחס לגבול השכן יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- 3- בכל מקרה לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי על גבול המגרש כקבוע בתקנות.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

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

רוחב דרך הגישה תהיה לפחות 3 מ' כפי שנקבע בתכנית ג/21358.

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4