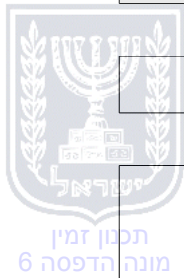


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-1305101

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש כמאל אבו אלחוף - דיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005361424/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 100/1 המאושר במסגרת תשריט חלוקה מס' ת-ח 1/2014 גוש 19419 חלקה 63 על דרך 805 במערב דיר חנא  
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש למתן לגיטימציה לבנייה קיימת החורגת מהיתר מס' 20130485 ע"י :

- 1- הגדלת אחוזי בנה מ- 144% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 216% (162% עיקרי + 54% שירות)
- 2- שינוי קווי בניין לפי מצב קיים
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 12.5 מ' ל- 20 מ'
- 4- הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 60%
- 5- הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 5
- 6- קביעת תנאים להריסה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש כמאל אבו אלחוף -  
דיר חנא

**1.1 שם התכנית**  
**שם התכנית ומספר התכנית**

262-1305101 **מספר התכנית**

1.276 דונם **1.2 שטח התכנית**

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

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק **62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (13ב)**

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

234177 קואורדינאטה X

751717 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

גוש 19419 חלקה 63 על דרך 805 במערב 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 מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19419	מוסדר	חלק		63

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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
28/02/1985		1521	3166	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1232 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/1232 - צפון
22/12/2011		1583	6346	התכנית כפופה לכל נספחי התכנית הרלוונטיים	שינוי	ג/15132
05/03/1992		2360	3980	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6757 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/6757
20/10/2003		132	5231	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12908 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/12908



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מואנס ימין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מואנס ימין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	בינוי וחניה	1: 250	1	27/10/2024	מואנס ימין	21: 52 27/10/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	10/07/2024	מואנס ימין	20: 39 10/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	כמאל אבו אלחוף (1)			דיר חנא			052-7809872	153-52-8968210	rami.bakrie h11@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	כמאל אבו אלחוף			דיר חנא (1)			052-7809872	153-52-8968210	rami.bakrieh11@gm ail.com

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

**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	סחינין (1)	10 א	054-6390094	04-8147778	Moanes.y@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים קראקה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvisio n.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 וזכויות הבניה במגרש בנוי במערב דיר חנא

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- הגדלת אחוזי בניה - 62א (א) (13ב)

2- הגדלת תכסית קרקע - 62א (א) (5)

3- הגדלת גובה מבנה - 62א (א) (4א)

4- הגדלת מספר קומות - 62א (א) (4א)

5- הסדרת קווי בניין - 62א (א) (4)

6- קביעת תנאים להריסה - 62א (א) (19)

7- שינוי בהוראות הבינוי - 62א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,156	90.60
שצ"פ	120	9.40
סה"כ	1,276	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,165.8	90.65
שטח ציבורי פתוח	120.17	9.34
סה"כ	1,285.98	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים חממות (בתי צמיחה)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> קו בנין תחתני הינו עבור הגשר בלבד ולא תותר כל בניה מעליו
ב	<b>זכות מעבר</b> הגישה למגרש נושא התכנית הינה ע"י זיקת הנאה מאושרת במסגרת תשריט החלוקה ת-ח 1/2014 וכי לא תהיה גישה ישירה מדרך 805
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. הבניה לא תעלה על 5% מהשטח. שימושים נוספים שאינם חורגים מרוח השימושים הנ"ל יאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							שדות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי														
(1)	(1)	(1)	(1)	5	20	10	12	60	216	54	162	1156	1	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

### הוראות טבלה 5:

- גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ מספר הקומות נשמר.
- סך שטחי הבניה שאינם למגורים לא יעלו על 20% מסך הזכויות. במידה ולא יתבצע סעיף זה, לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה מכוח סעיף 62א(א)(13ב), שכן הוא אינו חל על מגרשים שאינם למגורים

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט. קו בנין תחתני הינו עבור הגשר בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

הוראות אחרות

6.1.1

הוראות מתאריות

א. עיצוב- מתקני אשפה, דודי שמש, מיכלי מים ומתקנים :-

הועדה המקומית תנחה את מבקש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. וכן באשר להסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

ב. עיצוב ואיכות הבניה :-

יהיה זה בסמכות של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי החיצוני של המבנה וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

ג. פיתוח השטחים מסביב למבנים :-

הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

ד. תעודת גמר :-

לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים המצויינים ע"ג היתר הבניה.

ה. מרפסות גג :-

מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים כל עוד ששה"כ שטחם לא יעלה על 16 מ"ר

ו. קירות תומכים :-

1. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית בשעור 25% משטח הקיר לפחות. גובה קירות תומכים יהיה עד 3.0 מ' ברציפות. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על טווח הגובה המותר, יופרדו הקירות התומכים על ידי שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה, שרוחבם לא יפחת מ-0.5 מ'.

2. במגרשים יורדים הנמצאים מתחת לכביש הגישה אליהם, קירות התומכים יהיו עם גמר אבן פראית מקומית בשעור של 25% לפחות משטח הקיר בגבול המגרשים יש לבנות קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר כדי לתחום את המגרשים ולמנוע גלישת אדמה לכיוון השטח הטבעי הירוק.

3. יותר לשלב בין קירות תומכים למסלעות.

4. גובה קיר תומך בגבול בין מגרשים יהיה עד 2.0 מ' על רצפת הבית הנמוך.

ז. עודפי עפר ופיתוח תשתיות :-

1. עודפי חפירה ופסולת יש לפנות אתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה ( בקשת להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

הוראות אחרות	6.1
<p>2. לא יותרו שפכי קרקע והנחת תשתיות לשטחים שמעבר לגבול התוכנית, דרכי העבודה יהיו בתחום התוכנית. עם תום עבודות העפר יבוצע שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>3.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>3.2. הצבת דרישה בהיתר לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</p> <p>3.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול כל אחד מאלה:</p> <p>1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה בחישוב לפני נוסחה נהוגה על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>4. חציבה ומילוי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול לפתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



ביצוע התכנית	7.
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה.