

1-2958000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/21336

שם תוכנית: הסדרת יעודי קרקע וביטול דרך בחלקה 41 - בית ג'ן

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' חלטה מחוזית לתכנון ובניה ביום 2.15.17 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן	
הודעה על אישור תכנית מס' 21336 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21336 השייכת לחלק מחלקה 41, גוש 19503 בבית ג'ן.
התכנית נערכה למטרת ביטול שביל גישה והסדרת תוואי דרך מס' 12 לפי מצב קיים בשטח ולהגדלת זכויות הבניה למבנה קיים למתן לגיטימציה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הסדרת יעדי קרקע וביטול דרך בחלקה 41 - בית ג'ן

מספר התוכנית ג/21336

1.2 שטח התוכנית 5.878 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09/03/2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • ל"ך

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינטה X 234800
קואורדינטה Y 763400

1.5.2 תיאור מקום בית ג'ן מערב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. בית ג'ן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות
נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית ג'ן

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19503	מוסדר	חלק מהגוש	-	40,41,44,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5446/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5446 ממשיכות לחול	4335	21/09/1995
685/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/685 ממשיכות לחול	4548	27/07/1994
10786/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10786, הוראות תכנית מס' ג/10786 תחולנה על תכנית זו	5079	30/05/2002
16653/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653, הוראות תכנית מס' ג/16653 תחולנה על תכנית זו	5913	05/02/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מואנס ימין שריהאן חרב	09/03/2015	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מואנס ימין שריהאן חרב	09/03/2015	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

בעלי עויין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	050-7813649	04-9802108	בית ג'ן מיקוד 24990 ת.ד. 4112	לי"ר	לי"ר	לי"ר	020107538	סעדה אסעד עלי	
	Va-maz4@maltar.co.il	04-9570261	לי"ר	04-9978030	מעלות רח' האורנים 1 ת.ד. 494		הועדה המקומית " מעלה נפתלי "	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / תואר
לי"ר	לי"ר	050-7813649	04-9802108	בית ג'ן מיקוד 24990 ת.ד. 4112	לי"ר	לי"ר	לי"ר	020107538 053792651	סעדה אסעד עלי נאמפה עלי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / תואר	מקצוע / תואר
לייך	לייך	050-7813649	04-9802108	בית ג'ן מיקוד 24990 ת.ד. 4112	לייך	לייך	020107538	סעדה אסעד עלי		
							לייך	ואחרים		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	רשיון מספר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Moanes.y@gmail.com	153528968210	054-6390094	04-6742653	סחינץ מיקוד 30810 ת.ד. 14581	לי"ר	לי"ר	1293	043364892	מואנס ימין	מהנדס ומודד מוסמך
Sharehan.arch@gmail.com	04-9803412	050-9280187	04-9803412	בית גן מיקוד 24990 ת.ד. 258	לי"ר	לי"ר	51090	032728495	שריהאן חרב	אדריכלית
Yosifali@bezeqint.net	04-9972017	054-4802781	04-9972017	פקיעין מיקוד 24914 ת.ד. 166	לי"ר	לי"ר	787	059488529	עלי יוסף	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה – מעלה נפתלי
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז צפון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת תוואי הדרך בהתאם לבינוי הקיים וביטול דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת דרך מס' 12 בהתאם לבינוי הקיים.
2. ביטול דרך גישה.
3. הסדרת זכויות בניה בתא שטח 20.
4. קביעת התנאים להריסת הקירות החוסמות והבנויות על תוואי הדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.878
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	2680	+ 484	3164		אין הפרדה בין שטח עיקרי לשירות עבור מגורים א' + ב' בתכנית המאושרת
	מס' יח"ד	22	+ 2	24		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	ל"ר		10,11	מגורים א'
	ל"ר		12,13	מגורים א'3
	ל"ר		20	מגורים ב'
	ל"ר		1	שביל
	ל"ר		5	דרך מאושרת
	ל"ר		6	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		סה"כ
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
18.46	1085	2361	40.17	מגורים א'
38.24	2248	1579	26.86	מגורים ב'
12.90	758	1805	30.71	דרך מאושרת
26.03	1530	133	2.26	דרך גישה
3.49	205			
0.88	52			שביל
100	5878		100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'3
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, החניית רכב, מכוני יופי, מספרות ומועדונים חברתיים.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	הוראות תכנית
ב.	

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
ג.	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, החניית רכב, מכוני יופי, מספרות ומועדונים חברתיים.
ד.	
4.1.2	הוראות
ג.	הוראות תכנית
ד.	תא שטח 10 יצורף למגרשים הגובלים במסגרת איחוד וחלוקה לפי התכנית המאושרת.

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
ה.	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, החניית רכב, מכוני יופי, מספרות ומועדונים חברתיים.
ו.	
4.1.2	הוראות
ה.	הוראות תכנית
ו.	

4.2	שם ייעוד: דרכים (קיימת, מוצעת, שביל)
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	כל הבנייה/גדרות הבנויים על תוואי הדרך יסומנו להריסה.
ג.	
ד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מגורים א' 3	מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים										יעוד	
					בניה שטחי סה"כ	הקובעת		מותרת לכניסה		מעל לכניסה		עיקרי	שרות	עיקרי		שרות
						בניה שטחי סה"כ	הקובעת	מותרת לכניסה	מעל לכניסה							
10,11	1000 (2)	758	20	80%	40%	150%	-	13%	50%	12%	75%	מגורים א'				
12,13	400 (1)	400	20	60%	40%	60%	-	-	-	-	60%	מגורים א' 3				
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ב'				

(1) שטח מינמלי לתא שטח 12 יהיה כפי שקיים (246 מ"ר).

(2) תא שטח 10 יצורף למגרשים הסמוכים עפ"י התכניות המאושרות

6. הוראות נוספות**6.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

- 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
- 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
- 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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2. תשתיות
מִים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.3. אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4. רישום
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.5. 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.
6.6. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.7. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.8. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.9. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו בפועל כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום אותו תא שטח.
6.10. מי נגר עילי
23.3.2 - מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.11. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12. מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננחט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.

6.13. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה סיום התוויתה של הדרך במלוא רוחבה הכלולה בתכנית וכי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

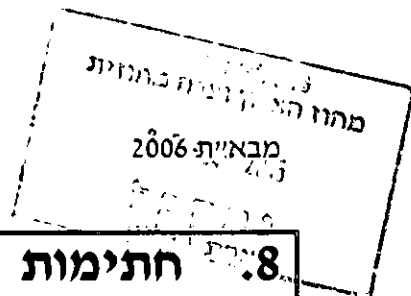
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

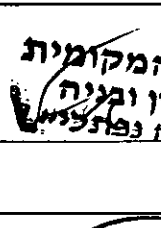
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.



חתימות 8

שם:	סעדה אסעד עלי עצה	חתימה:		תאריך:	09/03/2015
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	50204805		

שם:	הועדה המקומית מעלה נפתלי	חתימה:		תאריך:	09/03/2015
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:			

שם:	אינג' מואנס ימין	חתימה:		תאריך:	09/03/2015
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	שריהאן סאמי חרב	חתימה:	שריהאן חרב אדריכלות ופנין ר.מ. 51089/90	תאריך:	09/03/2015
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	סעדה אסעד עלי נאיפה עלי	חתימה:		תאריך:	09/03/2015
יזם בפועל	תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	סעדה אסעד עלי ואחרים	חתימה:		תאריך:	ל"ר
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם:		חתימה:		תאריך:	
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:			