

20000311735-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/21676

שם תוכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים לשטח מבני ציבור לדת
בית תפילה טאפש - 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' <u>21676</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה הוציאה ביום <u>8.6.15</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>21676</u> פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21676 השייכת לחלקות 8,9,14,16,172, גוש 19506 בבית ג'ן.
המועצה הדתית הדרוזית בשיתוף עם ועדת הוקף הדרוזי בבית התפילה "טאפס" בית ג'ן יוזמת התוכנית להסדיר מתחם בית התפילה הנ"ל.
התכנית נערכה למטרת שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור שב"צ לדת על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים הקיימים בתחום התכנית לרבות פירוט והגדרות זכויות הבניה ותוספות בניה אשר יחולו בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור שב"צ לדת -
בית תפילה טאפש - בית ג'ן

מספר התוכנית ג/21676

1.2 שטח התוכנית 0.659 ד.מ.

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/06/2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

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

לפי סעיף בחוק • ל"ר

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 235830
קואורדינטה Y 763820

1.5.2 תיאור מקום בית ג'ן מרכז – בית תפילה טאפש**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. בית ג'ן בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
חלק מתחום הרשות
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
19506	מוסדר	חלק מהגוש	-	8,9,14,15,16,172

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
685/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/685 ממשיכות לחול	4548	27/07/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מואנס ימין שריהאן חרב	17/06/2015	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מואנס ימין שריהאן חרב	17/06/2015	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית בית ג'ן	לי"ר	ת.ד. 1 מיקוד 24990	04-9802220	לי"ר	04-9802220	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	500302062	ת.ד. 1 כפר גזלים מיקוד 24980	04-9915555	050-7490914	04-9952904	Tofek54@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מועצה מקומית בית ג'ן ואחרים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 1 מיקוד 24990	04-9802220	לי"ר	04-9802220	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מהנדס ומודד מוסמך	מואנס ימין	043364892	1293	לי"ר	לי"ר	סחינן מיקוד 30810 ת.ד. 14581	04-6000060	054-6390094	153528968210	Moanes.y@gmail.com
עורך ראשי אדריכלית	שריהאן חרב	032728495	51090	לי"ר	לי"ר	בית ג'ן מיקוד 24990 ת.ד. 258	04-9803412	050-9280187	04-9803412	Sharehan.arch@gmail.com
מודד מוסמך	עלי יוסף	059488529	787	לי"ר	לי"ר	פקיעין מיקוד 24914 ת.ד. 166	04-9972017	054-4802781	04-9972017	Yosifali@bezeqint.net

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**

קביעת זכויות והוראות הבניה והשימושים המותרים באמצעות שינוי היעוד לשטח למבני ציבור לדת על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים במתחם בית התפילה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לשביל.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור שב"צ לדת ל-200% מתוכם 160% המהווים שטחים עיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.659				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	0	+ 650	650		

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
		1	שביל
	ל"ר	10	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	ל"ר		

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
61.61	406	100.00	659
38.39	253		
100	659	100	659
סה"כ		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.1.1	שימושים	
א.	מבנה לפולחן דתי ושימושים נלווים לבית התפילה בקומות העליונות.	
ב.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות תכנית	כמפורט בטבלה 5
ב.		
ג.		
ד.		

4.2	שם ייעוד: שביל	
4.2.1	שימושים	
א.	תשמש למעבר רגלי, מעבר תשתיות, ריצוף + גינון.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות תכנית	לא תותר כל בניה בתחום השביל פרט למתקני שביל.
ב.		
ג.		
ד.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת הקובעת	מעל הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שדות	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			
לפי תשריט				-	3	10 *	-	65%	200%	-	-	-	40%	160%	406	מבנים ומוסדות ציבור לדת

* גובה לא כוללת עליית גג ופיר מעלית.

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, תעשייה 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 בניה 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 עברם.

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

6.2. תשתיות
מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית.
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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4. רישום
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.5. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל (באם יחול) ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
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. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.8. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.9. סידורים לנכים
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
6.10. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם תאגיד/שם רשות מקומית	חתימה: בית ג'ן מועצה מקומית בית ג'ן	17/06/2015	
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	עורך התוכנית
אינג' מואנס ימין	מספר תאגיד:	17/06/2015	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
שריהאן סאמי חרב	שריהאן חרב אדריכלות ובניין מ.ר. 1293 57089-90	17/06/2015	
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	יזם במועל
המועצה הדתית מדרגות העליונה בישראל	מספר תאגיד:	17/06/2015	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
מועצה מקומית בית ג'ן ואחמדיה	חתימה: ראש מועצה מקומית בית ג'ן	17/06/2015	
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	