

20003796-1-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מחוז צפון

תכנית מס' 258-0358796

30-09-2017

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 6 - בית ג'ן

תוכנית מס'
מס' תשריט גרסה
מס' תקנון גרסה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

258-0358796

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 258-0358796
הועדה המינהלית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/09/2017 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה יעוד ממגורים חקלאי ומאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' וקובעת הוראות וזכויות בניה בחלקה 6 גוש 19518 בבית ג'ן



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 6 - בית ג'ן

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

258-0358796

מספר התכנית

2.324 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ל"ר

לפי סעיף בחוק

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

235804 קואורדינאטה X

762705 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כ- 300 מ' מערבית למגרש הכדורגל בית ג'ן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית ג'ן - חלק מתחום הרשות: בית ג'ן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19518	מוסדר	חלק		6, 44

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 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
685 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 685 ממשיכות לחול.	4548	4693	27/07/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



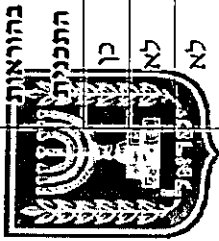
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

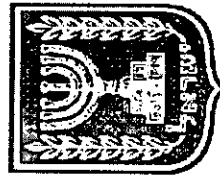
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			שריהאן חרב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריהאן חרב		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	12/07/2016	שריהאן חרב	12/07/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	ויסאם סלאח				בית ג'ן	(1)		052-7024231	04-9803412	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 167.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויסאם סלאח			בית ג'ן	(1)		052-7024231	04-9803412	

(1) כתובת: ת.ד. 167.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ויסאם סלאח			בית ג'ן	(1)		052-7024231	04-9803412	

(1) כתובת: ת.ד. 167.

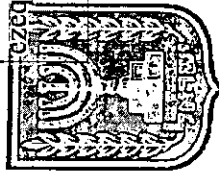
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שריאה חרב	51090	משרד אדריכלות ועיצוב פנים /תכ	בית ג'ן	בית ג'ן (1)		04-9803412	04-9803412	sharehan.arch @gmail.com. com

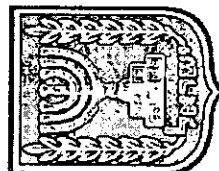
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
abugosh2@b ezeqint.net	04-6781818	04-6781818		(2)	מגדאר	משרד לשירותי הנדסה "אבו גוש זינאלדין"	1142	נבהאן ח'טיב	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 258.

(2) כתובת: ת.ד. 5066.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

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



הגדרת מונח

מונח

ועדה מחוזית מחוז צפון

ועדה מחוזית

ועדה מקומית מעלה נפתלי

ועדה מקומית

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: נון זמין מונה הדפסה 8 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד הייעודים בחלקה 6 למגורים ב' ושינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד ייעוד המגורים בח' 6

הסדרת קווי בניין קדמיים בחלקה 6 כמסומן בתשריט

הגדלת שטחי הבניה באזור מגורים ב' (120% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים)

הגדלת תכסית קרקע ל- 60%

העלאת מס' יחיד מ-5 ל- 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.324

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+7	12		מצב מאושר : 4 באזור המגורים אי' + 1 במגורים חקלאי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	944	+1,380	2,324		מצב מאושר : 72% באזור מגורים אי' ועוד 360 מ"ר במגורים חקלאי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	224.5	-224.5			הערכה 20% שימוש מסחרי במצב מאושר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	6
סימון בתשריט	
להריסה	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	6

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אי'	1,123	48.32
מגורים חקלאי	1,201	51.68
סה"כ	2,324	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,324.32	100
סה"כ	2,324.32	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה
4.1.2	הוראות



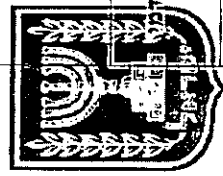
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה הבניה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכנסות (% מתח שטח)	אחוזי בניה כללית (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעד
							גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
מספר קומות	גובה הבניה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכנסות (% מתח שטח)	אחוזי בניה כללית (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעד
2	8	5	12	60	120	20%	500	2324	6	מגורים ב'
מספר קומות	גובה הבניה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכנסות (% מתח שטח)	אחוזי בניה כללית (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעד
2	8	5	12	60	120	20%	500	2324	6	מגורים ב'

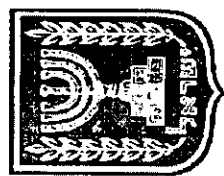


מונה הדפסה 8

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 כלולים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.



מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות .6

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.1 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3 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 תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו 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.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יונתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
- 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף
 - 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד
 - 5.00 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
 - 20.0 מ' - מציר הקו - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
 - 35.0 מ' - מציר הקו - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3	חשמל 0.5 מ' - כבל חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבל חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבל חשמל מתח עליון 1.00 מ' - ארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים : 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 ורשות הניקוז. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.6	פסולת בניין לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר

6.6	פסולת בניין
	לאתר מוסדר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

6.8	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6.11	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ויסאם סאלחה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	ויסאם סאלחה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	ויסאם סאלחה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שריהאן חרב שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלות ועיצוב פנים /תכ		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8