

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0457671

הקצאת שטח לציבור

צפון

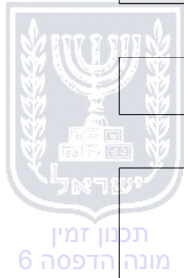
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2018

לאשר את התוכנית

22/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת יעוד קרקע לבניין שבבעלות המועצה מיעוד מגורים ליעוד בנייני ציבור .
הבניין ישמש את המועצה למשרדים ושירותי רווחה היות והבניין נמצא במקום מרכזי ונגיש לכלל התושבים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית

שטח התכנית	שטח התכנית
שטח התכנית	שטח התכנית

סיווג התכנית	סיווג התכנית
סיווג התכנית	סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מעלה נפתלי

קואורדינאטה X

235848

קואורדינאטה Y

763449

1.5.2 תיאור מקום

בניין קיים בצמוד לכביש ראשי במרחק כ- 150 מ' ממבנה המועצה בבית גין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית גין - חלק מתחום הרשות: בית גין

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19506	לא מוסדר	חלק	79	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20099	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20099 ממשיכות לחול.	7615	1104	08/11/2017
ג/ 685	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 685 ממשיכות לחול.	4548	4693	27/07/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנדי חמוזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנדי חמוזה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/08/2016	מנדי חמוזה	15/03/2017		לא

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802240	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית ג'ן ת.ד. 751.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802240	

(1) כתובת: בית ג'ן ת.ד. 751.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802240	

(1) כתובת: בית ג'ן ת.ד. 751.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי חמזה		קליבר מהנדסים בע"מ	בית ג'ן	(1)	1	04-9987011		mendy@calib eroads.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	(2)				yosefali@net vision.net.il

(1) כתובת: בית גין חמוזה מול - ת.ד 261.

(2) כתובת: פקיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

הסדרת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבית ג'אן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8.79	1.40
מגורים א'	619.25	98.60
סה"כ	628.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.79	1.40
מבנים ומוסדות ציבור	608.25	96.85
מגורים א'	11.01	1.75
סה"כ	628.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם ליעוד מגורים א' בתכנית מאושרת ג/685. שטח זה יצורף למגרשים המאושרים לפי התכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הכל בהתאם ליעוד מגורים א' בתכנית מאושרת ג/685. שטח זה יצורף למגרשים המאושרים לפי התכנית המאושרת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו לשירותים מוניציפליים וקהילתיים כגון: משרדי הרשות, ספריה, מועדון קהילתי, מרפאה/ תחנת בריאות המשפחה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות היתר לבניה בשטח לבנייני ציבור יוצא רק על פי תכנית בנוי ארכיטקטונית בקני"מ 1:250 לאתר המיועד לשטח לבנייני צבור, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון כחלק מחייב מהיתר הבניה. תכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר.
ב	בינוי ו/או פיתוח יהיה ניתן לאשר כל תוספת למבנה קיים, בנייה בקו אפס לצורך עבודות הנגשה ועבודות מיגון כגון בניית ממ"ד באישור הועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים ותת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	608.25	110	30	90	20	70		7 (1)	2	2	3 (2)	3 (2)	3 (2)	6 (2)
מגורים א'	מגורים א'	2	11.01	72				36	4	8	2	2	3	3	3	3

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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח 2 (מגורים א) יצורף למגרשים המאושרים הגובלים לפי התכנית המאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה מתחת לכניסה קובעת 6 מ'.

(2) -בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

-בנייה חדשה תעמוד בקווי בניין המפורטים בטבלה..

6. הוראות נוספות

6.1	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.																								
6.2	חלוקה ו/ או רישום																								
	א- תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה כחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תבנון והבניה.																								
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 בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנת 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 להלן:- <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td><td>3 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td><td>2 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה.</td><td>5.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ).</td><td>2 מ'</td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.</td><td>20.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו.</td><td>35.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך.</td><td>0.5 מ'</td></tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה.</td><td>3 מ'</td></tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון.</td><td>בתאום עם חברת החשמל</td></tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td><td>1 מ'</td></tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td><td>3 מ'</td></tr> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין 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	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה.	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ).	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו.	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך.	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה.	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון.	בתאום עם חברת החשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה.	5.00 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ).	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.	20.00 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו.	35.00 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך.	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה.	3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון.	בתאום עם חברת החשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

6.3

חשמל

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

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבראות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.6

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.7

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.

