

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0826107

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למגורים בית ג'ן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה נפתלי  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים להסדרת בניה לא חוקית בחלקה 106



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למגורים בית ג'ן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
258-0826107	מספר התכנית	
1.325 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

234937 קואורדינאטה X

763680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון מערבית רחוב אלסדיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית ג'ן - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19509	מוסדר	חלק		106

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאדל פאעור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאדל פאעור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 00 17/10/2021	פאדל פאעור	17/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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 קבלאן			בית ג'ן	(1)				fadil.faour@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 931.

**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'אן	בית ג'ן	(1)				haisam.at@gmail.com
פרטי	כמאל קבלאן			בית ג'ן	(2)				fadil.faour@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. ..

(2) כתובת: ת.ד. 931.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאדל פאעור	24944	פאדל פאעור	כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		04-9977050		fadel.faur@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 בניה בלתי חוקית ביעוד חקלאי בתכנית מפורטת ג/685.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי ליעוד מגורים ודרך מוצעת.

הגדרת זכויות והוראות בנייה

הגדרת הנחיות לנושא סטטוס תכנית זו בתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה למתחם ה 8 בבית ג'אן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	מגורים ב'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	205.06	15.48
חקלאי	1,120.03	84.53
סה"כ	1,325.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	205.03	15.47
דרך מוצעת	279.52	21.09
מגורים ב'	840.54	63.43
סה"כ	1,325.09	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים, בצפיפות 4 יחידות דיור לדונם
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> יותר הקמת חניה בקו בניין קדמי וצדדי "0" בלי פתחים לכיוון השכן והנקוד לתוך המגרש.
ב	<b>איחוד וחלוקה</b> שטח התכנית ייכלל בתכנון הכולל של מתחם ה 8 ויכנס בטבלאות האיזון במצב הנכנס לפי המצב הסטטוטורי ערב אישור תכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל, מים, ביוב, ותקשורת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל, מים, ביוב, ותקשורת.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה לבצוע הדרך -הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					שטחי בניה		מפלס הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	מגורים ב'			
(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	100 (1)	15 (2)	4	60	100 (1)	10	90	840	2	

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

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

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים..
- (2) הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
- (3) 3 קומות מעל המרתף.
- (4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה המאושרות ליום הגשת הבקשה להיתר בניה. "</p> <p>לא ינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה. 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ). 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו. 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך. 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה. 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון. בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3מ'</p> <p>* כל קווי החשמל והתקשורת יונחו בתת הקרקע .</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ</p>

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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 כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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 יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו, מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>- מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רוצעות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה / כריתה מפקיד היערות האזורי / עירוני.</p> <p>ב. במגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה אן כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כך כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הריסת מבנים, גדרות, מדרגות תנאי להוצאת היתר בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>שווי מצב נכנס לתכנית איחוד וחלוקה בשטח יהיה המצב המאושר טרם אישורה של תוכנית זו</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

<b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש .	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לבצוע תכנית זו הוא שנה מיום אישורה	
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15