

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/05/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

05/07/2021

תכנית מס' 255-0635409

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות בניה במגרש 52 ג'ת

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 255-0635409

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/11/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בניה במגרש 52 מתן לגיטימציה למצב קיים
הסדרת בנייה קיימת לא בהתאם להיתר בניה : מס קומות ומספר יח"ד .
קיים הליך משפטי כנגד חריגות הבניה שבוצעו בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה במגרש 52 ג'ת

מספר התכנית 255-0635409

1.2 שטח התכנית 0.705 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	221437
קואורדינאטה Y	764297

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חיילים משוחררים מערבית לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18749	מוסדר	חלק		29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9655 ג/	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
13/09/2001	4035	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9655 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9655



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		12: 16 03/06/2021	פאדל פאעור	10/01/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	נידאל ביבאר			ינוח-ג'ת	(1)				
	פרטי	סאלח ביסאן			ינוח-ג'ת	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 1018.

1.8.2 יזם

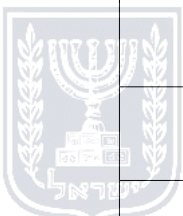
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נידאל ביבאר			ינוח-ג'ת	(1)				
פרטי	סאלח ביסאן			ינוח-ג'ת	(1)				

(1) כתובת : ת.ד. 1018.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נידאל ביבאר			ינוח-ג'ת	(1)				
בעלים		סאלח ביסאן			ינוח-ג'ת	(1)				

(1) כתובת : ת.ד. 1018.

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		fadil.faour@ gmail.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(1)				

(1) כתובת : ת.ד. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הבנייה הקיימת במגרש 52 מתן לגיטימציה למצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בניה במגרש 52

הגדלת אחוזי בנייה

הגדלת תכסית קרקע

שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

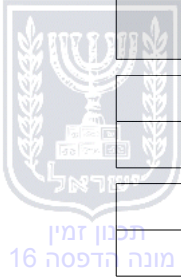
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	52	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	52

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	705.61	100
סה"כ	705.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	705.61	100
סה"כ	705.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תתאפשר בניית מבנה חניה עד 30 מ"ר מאחוזי הבניה המותרים בקו קדמי, צידי 0 מ'. תתור הקמתם של מבני עזר בקומת העמודים שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על 2.2 מ'/. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או בקו בנין אחורי "0", בתנאי שקיר מבנה העזר הפונה לגבול המגרש הגובל בשכן יהיה אטום, שיפוע הגג וניקוז גג המבנה יהיו לתוך מגרש " המבקש ". שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ויכלל בשטח השירות המותר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	2	12 (2)	5 (1)	75	149	47	32	10	60	705	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים. הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בקוו בניין קדמי/צדדי נתן לבנות גשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב עפ"י סעיף (10) 4.09. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, תותר הקמתם בשטח מקסימלי של 40 מ"ר חישוב שטחם יכלל בשטח העיקרי המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 יח"ד במבנה המזרחי ו 2 יח"ד במבנה המערבי.
- (2) + מעקה מתקני גג שלא יעלה על גובה 1.8 מ'.
- (3) פלוס קומת מרתף.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עפ"י תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
 אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.
 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.



6.2

חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:-
 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 - כבל חשוף או מצופה. 5.00 מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי 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 1מ'
 יא. שנאי על עמוד 3מ'
 * כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת הקרקעיים.
 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. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 בתכנית מתאר המתירה הקמת 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 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 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



<p>6.2 חשמל</p> <p>מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט/תכנית חלוקה כנדרש בחוק ע"פ החוק (סעיפים 121,122). בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כך כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	<p>6.10</p>

6.10

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק

בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**