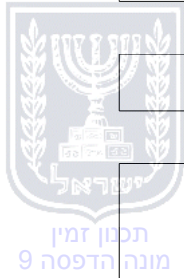


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0868323

שינוי יעוד מ- ש.צ.פ למגורים א'



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/08/2021

להפקיד את התכנית

07/06/2022

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

התכנית מציעה שינוי יעוד מ- ש.צ.פ. למגורים ב ו-מגורים א ל-ש.צ.פ. והרחבת תואי דרך, וביטול חלק מדרך להסדרת מצב קיים בשכונת אלפוקרה במרכז כפר בית גין, חלק מחלקה 139 בגוש 19507.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד מ- ש.צ.פ למגורים א'
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	258-0868323
-------------	-------------

שטח התכנית	0.763 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 נפתלי

קואורדינאטה X

235700

קואורדינאטה Y

763206

מרכז בית גין

1.5.2 תיאור מקום**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**

אלפוקרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19507	מוסדר	חלק		139

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 20099	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20099. הוראות תכנית ג/ 20099 תחולנה על תכנית זו.	7615	1104		08/11/2017
ג/ 685	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 685 בתוך תחום תכנית זו	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				שריהאן חרב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שריהאן חרב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2022	שריהאן חרב	21: 11 15/03/2022		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802220	mayor@beit-jann.muni.il
	פרטי	מוניר אסעד			בית ג'ן	(2)		052-7754606		yamnangel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית ג'ן.

(2) כתובת: ת.ד. 277.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוניר אסעד			בית ג'ן	(1)		052-7754606		yamnangel@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 277.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	שריהאן חרב	51090		בית גין	(1)		050-9280187		sami.asaad.en g@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	נאהי קבלאן	1007		בית גין	(2)		050-7531021		naheyimik@z ahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד.258.

(2) כתובת : ת.ד.489.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי יעוד מ- ש.צ.פ. למגורים ב ו-מגורים א ל-ש.צ.פ. והרחבת תואי דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ- ש.צ.פ. למגורים ב
2. שינוי יעוד מ- ש.צ.פ. לדרך מוצעת
3. שינוי יעוד מגורים א ל-ש.צ.פ.
3. ביטול חלק מדרך להסדרת מצב קיים
4. קביעת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

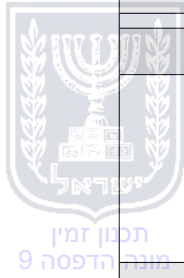
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	14.42
מגורים א	291	38.14
ש.צ.פ.	362	47.44
סה"כ	763	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.91	13.48
דרך מוצעת	10.84	1.42
מגורים ב'	287.81	37.70
שטח ציבורי פתוח	361.93	47.40
סה"כ	763.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.מיועד להקמת בתי מגורים . ב.משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ג.חנויות מזון וקיוסקים ד.חנויות הנעלה והלבשה. מספרות וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים, הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גידור, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר הקמת מבנים בשטח ציבורי פתוח.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	1	287	300	58	358	125	62	2 (1)	4	8	2	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (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) למגרש.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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 5.0 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 אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון 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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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)
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.3.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

6.3.3 ביוב :

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

6.3.4 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 . מונה הדפסה 9

6.4

פסולת בניין

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

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .
ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הקמת גדרות בגבולות השצ"פ המוצע.

6.8

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :

א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב.מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9

א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו , בכפוף לכל דין

6.11

הריסות ופינויים

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



6.11	הריסות ופינויים
	ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.
--	--

