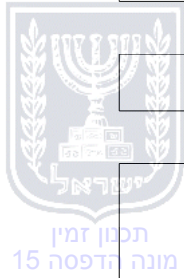


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0934810

שינוי יעוד אדמה חקלאית למגורים א' - בית ג'ן



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/12/2022

לאשר את התוכנית

03/04/2023

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

בתכנית המתאר המאושרת של בית ג'ן ג/685 משנות ה 90 קיימות הרבה חלקות חצויות ביעודים שונים ובהעדר איחוד וחלוקה חדשה בזמנו נוצר מצב שלא ניתן לנצל את הבניה בקרקעות הנ"ל בצורה מיטבית ונכונה ולכן נדרש שינוי יעוד אחיד על מנת לתת אפשרות נכונה למתן היתר בניה כנדרש.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	258-0934810
--------------------	-------------

שטח התכנית	5.159 דונם	1.2
-------------------	------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
-------------------	-------------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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 235007
 קואורדינאטה Y 763500

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלדידבה רח' אלנעאמה 5
 חלקה 13 גוש 19503 באדמות בית ג'ן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית ג'ן - חלק מתחום הרשות: בית ג'ן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית ג'ן	אלדידבה		

שכונה אלדידבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19503	מוסדר	חלק	13	

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	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/ 5446	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5446. הוראות תכנית ג/ 5446 תחולנה על תכנית זו.	4335	4881		21/09/1995
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	1	28/12/2020	מנדי חמוזה	11: 20 06/01/2021		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 15



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	דאהש סויד (1)			בית ג'ן					
	פרטי	וספי סויד (1)			בית ג'ן					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית ג'ן.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	מנדי חמזה	1219	קליבר מהנדסים בע"מ	כרמיאל	החשמל (1)	1	04-9987011	04-9985938	mendy@caliberoads.com
מודד	מודד	מנדי חמזה	1219	קליבר מהנדסים בע"מ	בית ג'ן	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@caliberoads.com

(1) כתובת: כתובת למשלוח דואר - בית ג'ן, מיקוד 249900, ת.ד. 261.

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

שינוי יעוד שטח חקלאי למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התאמת זכויות ואחוזי בניה עפ"י תכנית מתאר כוללנית ג/20099.

- קביעת הוראות וזכויות בנייה, שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א' ולשצ"פ וקביעת זיקת הנאה לגישה למבני המגורים.



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 א'	100
שטח ציבורי פתוח	201, 200
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201, 200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	100
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	656.61	12.73
חקלאי	1,612.59	31.26
מגורים א	2,890.34	56.02
סה"כ	5,159.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	656.65	12.73
מגורים א'	4,123.23	79.91
שטח ציבורי פתוח	379.67	7.36
סה"כ	5,159.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- מגורים . - יחידות נופש במשולב עם מבני המגורים. - חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית .
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תקבע זכות מעבר ברוחב כ 5-6 מ' על בסיס מצב קיים שתוסדר בתשריט חלוקה שיאושר בוועדה מקומית.
ב	הוראות בינוי - לא יינתן היתר בנייה ללא אישור חלוקה כדין.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, וגינון. ב. מעבר להולכי רגל. ג. חניה .
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים .
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר הקמת מבנים על שטח ציבורי פתוח.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות שטחי שצ"פ ייכללו בתכנון מתחם ה-8 והם ייכנסו מתחת לקו בטבלאות האיזון שתערכנה לתכנון המתחם. שטחים אלו יתוכננו מחדש לפי הצרכים של המתחם ובעלי החלקה לא יהיו זכאים לתמורה בעדם כי שטחים אלו יהוו את ההפרשה של החלקה נשוא התכנית לתכנון מתחם ה-8.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	4	17	40	21	82	400	100	מגורים	מגורים א'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- ניתן לבנות יותר ממבנה אחד בתא השטח, כל עוד נשמר מרחק של לפחות 6 מ' בין המבנים.
- קווי בניין לבניה חדשה יהיו לפי המפורט בטבלה.
- מתוך הזכויות למגורים תותר הקמת עד 2 יחידות נופש למגרש, אשר לא יחשבו במניין יחידות הדיור במגרש.
- שטחי הבנייה לשימושים הנלווים למגורים, כולל ליחידות נופש, לא יעלה על 15% מסך הזכויות למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להעביר קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) או לפי מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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%.
6.2	דרכים וחניות
	א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה לשנת 1983 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר). ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ג. במקרה והחניה היא בקו אפס צידי ניקוז החניה יהיה לכוון מגרשו של המבקש
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה 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 בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה 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 תיל חשוף או מצופה. 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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 לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב- תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג- תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ד- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

ניהול מי נגר

א. מי הנגר העילי יועבר מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטח ציבורי פתוח יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של השטח כשטח ציבורי פתוח.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	בקרב עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. לגבי עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יש לכלול בתיק המידע לפני הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לפני שימוש בשטח הוראות פרטניות לשימור שיתייחסו בין השאר למרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. עצים המסומנים להעתקה או לכריתה א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 3. גמישות במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

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

6.9	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו תחול ההוראה הבאה : על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

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

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--