

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1046127

שינוי בקו בניין

צפון

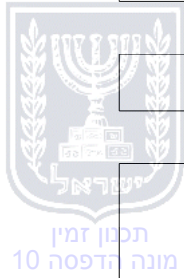
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 בקו בניין לתא שטח מס' 1 גוש 19511-בית גין

שינוי בקו בניין קדמי מ- 3.0 מ' לפי המסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 258-1046127

1.2 שטח התכנית 1.032 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

236102

קואורדינאטה Y

763577

1.5.2 תיאור מקום

מזרח בית 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**

אלמסירב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19511	מוסדר	חלק	68	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	20/02/2022	שריהאן חרב	09: 25 26/03/2022		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מאדי נפאע 053696605 (1)			בית גין			050-9200988		haitham3213@icloud.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד.563.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאדי נפאע 053696605			בית גין	(1)		050-9200988		haitham3213@icloud.com

(1) כתובת : ת.ד.563.

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.engg@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-9972017	04-9972017	yosefali@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד.258.

(2) כתובת : ת.ד.114.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קווי בניין וקביעת הוראות לעניין הריסה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התו"ב
קביעת הוראות לעניין הריסה לפי סעיף 62א(א) (19) לחוק התו"ב

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	138	13.37	
מגורים א	894	86.63	
סה"כ	1,032	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	136.72	13.25	
מגורים ב'	894.94	86.75	
סה"כ	1,031.66	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים, בצפיפות 4 יחידות דיור לדונם נטו. באזור מגורים א' יותר לשלב גם מגורי נופש ואכסניות לנופשים. מגורי נופש לא יחושבו כדירות בבדיקת צפיפות המגורים הקבועים באזור זה (יחידות דיור לדונם). להקמת אכסניה או מלון בן 21 מיטות ומעלה תידרש הכנת תכנית מפורטת ואתר ששטחו לא יקטן מ-1 דונם לכל 20 מיטות באכסניה. צפיפות (%) הבניה למגורי נופש אכסניות ומלונות לא תחרוג מן המותר למגורים באזור. תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה(*) בהתאם להוראות שבטבלת האזורים. באזור מגורים א' יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון: חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, גלנטריה סדקית וכו'. הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי החניה, האשפה והאחסון, ובעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.10 (איכות הסביבה). הקמת מבנים לצרכי המשק החי (**) תותר במגרשים של לפחות 2000 מ' על פי ההוראות שבטבלת האזורים ובכפוף לעמידה בסעיף 6.10 (איכות הסביבה). (*) מבנים עונתיים לגידול צמחי מזון, מרפא או נוי עד גובה 4 מ'. (**) מבנים לגידול בעלי חיים, דירים, אורוות, רפתות, לולים וכו'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי לא יינתן רשיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ובהתאם לאמור בטבלת הנחיות הבניה. לא יינתן רשיון להקמת בניין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ו/או שטח מכסימלי לבניין, מספר יחידות דיור לדונם, גובה מכסימלי של הבניין ומרווחים מינימליים מחלקות שכנות ומדרך. הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לבניית יותר מבנין אחד על מגרש בכפיפות לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר יחידות הדיור וגובה הבניינים החלים בכל אזור. בבקשה להיתר יוצגו כל הבניינים הקיימים והמוצעים בתכנית מגרש בקני"מ 1:250. בבקשה להיתר ייקבעו פתרון בעיות חניה, הבטחת דרך גישה לכל בניין ודרישות תכנוניות אחרות של הועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'. המועצה המקומית תישא בתוצאות פיתוח הדרכים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	4	36 (3)	72 (2)	72	(1)	1	מגורים	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 2000-500 , או שטח חלקות.
- (2) בנוסף 50% חקלאות.
- (3) 50% חממות.
- (4) לפי המסומן בתשריט עבור הקיים, וכל בניה חדשה תיבנה בנסיגה של 3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. דרישות החניה תהיינה לפי תקן החניה המאושר למחוז הצפון.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להקל בתקן החניה בהתחשב בקשיים טופוגרפיים ובניינים, באישור הועדה המחוזית

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן התר 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 פרטני 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

אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מאת המועצה המקומית בית ג'ן ומאת הועדה המקומית

6.3.2 ניקוז

ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הועדה המקומית. אין לחבר דרך חלקה אל דרך צבורית ללא קביעת מעבר מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה המקומית.

6.3.3 ביוב

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, לסלק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים. עם הקמת מערכת ביוב מרכזית יתחבר אליה.

6.3.4 תברואה

כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאסוף האשפה וסלוקה. השטח לאסוף האשפה ושיטת הטיפול בה יקבעו מחוץ לתחום תכנית מתאר זו בתיאום עם ישובים שכנים ובאישור משרד הבריאות, הועדה המקומית והועדה המחוזית, ורשות שמורות הטבע.

6.3.5 . מעבר תשתיות במגרשים פרטיים :

הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר העברת קוי תשתית תת-קרקעיים על-קרקעיים בתחום מגרשים פרטיים לאורך גבולות המגרשים

6.4

פסולת בניין

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .

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

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

6.8

עתיקות

בשטח התכנית אתר עתיקות מוכרז, והבנייה כפופה לסעיף 29-א לחוק העתיקות תשל"ח.

6.9

הריסות ופינויים

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

6.10

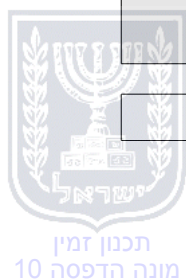
איכות הסביבה

א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, בתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר פליטות לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש , לרבות זיהום אויר, רעש, שפכים , פסולת מוצקה, מפגעים סטטיים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.



איכות הסביבה	6.10
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נשוא מפגע סביבתי. ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
כל מבקש היתר יציין בתכנית המגרש עצים קיימים שישמרו ונטיעות חדשות במגרש על פי הנחיות הועדה המקומית. העצים ינטעו על ידי ועל חשבון היוזמים בפיקוח המועצה המקומית בית ג'ן	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיידי	

