

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1086008

הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בבית ג'ן

צפון

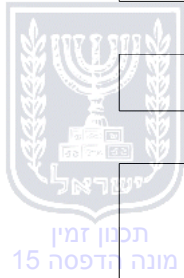
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/07/2023

להפקיד את התכנית

10/12/2023

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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים, להוסיף קומות, זכויות בנייה, ולהסדיר קווי בניין לפי הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בבית ג'ן

258-1086008

מספר התכנית

1.457 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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 236800

קואורדינאטה Y 762175

1.5.2 תיאור מקום

בית ג'ן, שכונה מזרחית, רח' אלאמל

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	אלאמל		

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19533	מוסדר	חלק		31

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 7682	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7682 ממשיכות לחול.	5192	2694		08/06/2003



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	09/01/2023	שריהאן חרב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/01/2023	שריהאן חרב	11: 32 20/03/2023		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	09/01/2023	שריהאן חרב	11: 33 20/03/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	16/02/2023	נבהאן ח'טיב	11: 37 20/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/03/2022	שריהאן חרב	11: 32 20/03/2023		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

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	עפיק חמוד (1)			בית ג'ן					whamood996@gmail.com
	פרטי	שאוקי חמוד (2)			בית ג'ן					razi.hamood@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית ג'ן, ת.ד. 1300.

(2) כתובת: בית ג'ן, ת.ד. 1056.

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
	עורך ראשי	שריהאן חרב	51089		בית ג'ן	(1)				sharehan.arch5@gmail.com
	מודד	נבהאן חיטיב	1142		מג'אר	(2)		04-6781818		abugosh2@gmail.com

(1) כתובת: בית ג'ן, ת.ד. 258.

(2) כתובת: כפר מג'אר, ת.ד. 5066.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים, להוסיף קומות, יח"ד, וזכויות בניה, ולהסדיר קווי בניין לפי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הסדרת מצב קיים

2- הוספת קומות ויח"ד

3- הגדלת זכויות בניה

4- הסדרת קווי בניין



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים א'	1	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,457.17	מגורים א'
100	1,457.17	סה"כ

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,457.17	מגורים א'
100	1,457.17	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א- מגורים. ב- יותר להקים באזור מגורים א משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כגון: רופאים, מהנדסים, עורכי דין, רואי חשבון, סוכני ביטוח, ועסקים דומים המשרתים רק קהל של מבקרים בודדים.	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
לא יותר השימוש לכל עסק המפיק רעש או הפרעה אחרת לאזור המגורים .	
בינוי	ב
הכניסה לעסק או למשרד תהיה ישירה, או מחדר מדרגות (פנימי או חיצוני), המשמש יותר מדירה אחת.	
חניה	ג
תובטח חנייה נפרדת לשימוש שאינו למגורים, כמפורט בסעי' 4.1 לעיל, בהתאם לשימוש ולפי התקן.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	1457	1086	117	(1)	(1)	50	6	10 (2)	3	מזל הכניסה הקובעת	(3)	(3)	(3)	(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:

היקף שטחי הבניה לשימושים המשניים למגורים יהיה עד 15% מסך הזכויות למגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות בניה ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל מפלס מתחת הכניסה הקובעת.
- (2) ועוד 2.5 מ' על חלק גג, לחדר מדרגות וחדרים טכניים.
- (3) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי להיתר בניה ויאושרו במסגרת הליך הרישוי

6.2 פיתוח תשתית

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .

6.3 זיקת הנאה

הרשות או תאגיד המים וביוב או הגוף האחראי מטעם הרשות על נושא תשתיות רשאי להעביר תשתיות בזיקות הנאה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור תכנית זו

