

234
10.12.06

עמוד מס' 1 מתוך 8

משרד הפנים מחוז הצפון
התכנון והבניה תשל"ה 1965
אישור תכנית מס' 15071
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.11.06 לאשר את התכנית
ח"על ג'נ'י
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15071
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
מיום 26-2-07

מ ח ו ז ה צ פ ד

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : בית ג'ן

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :
תכנית מס' ג/ 15071

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מלונאות לאזור מגורים א והתווית דרך .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן .

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19503		46,47,48,57
19501		41,35

1.3 שטח התוכנית : 24.710 ד'

1.4 מס יח' דיור : 49 יח'

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	בית ג'ן		04-9803097
סלמאן אסמעיל חסאן	35327386	בית ג'ן		04-9802802

יזם התוכנית :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	בית ג'ן		04-9803097
סלמאן אסמעיל חסאן	35327386	בית ג'ן		04-9802802

מגיש התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן ת.ד. 258 מיקוד: 24990
מס' רשיון: 36469 טל: 049803412 פל': 0575770105

עורך התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן ת.ד. 258 מיקוד: 24990
מס' רשיון: 36469 טל: 049803412 פל': 0575770105

עמוד מס' 2 מתוך 8

1.6 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית מס' ג/15071.

1) המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/685, ג/5446.
עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח.

1.7 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 8 עמודים – מחייב.

ב תשריט בקנ"מ 1:1250. ותרשים סביבה קנ"מ 1:5000 – מחייב.

ג- נספח נופי – מנחה.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

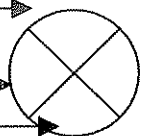
1.8 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
08.2004	הכנה
12.2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנת מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולש
מספר גוש	מס' גוש בצבע שחור מחמש ספרות
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מס' חלקה מותחם בעיגול בצבע ירוק
דרך קיימת/מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
מגורים א	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
שטח לבניני ציבור	חום כהה
מגורים ב	תכלת
מלונאות	צהוב מותחם בחום
ש.צ.פ	ירוק
דרך לביטול	קו אדום באלכסון
	מס' דרך
	קו נסיגה
	רוחב דרך

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	
12.250	49.57			מגורים א
		15.365	62.18%	מלונאות
9.550	38.64%	6.880	27.84%	דרכים
0.445	2.67%			חקלאי
2.225	9.12%	2.465	9.98%	שטח לבנייני ציבור
24.710	100.00%	24.710	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- א- שינוי ממלונאות לאיזור מגורים א והתווית דרך .
- ב- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים א.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד ממלונאות לאיזור מגורים א והתווית דרך.
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים א	12.250	7350	49

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

עמוד מס' 4 מתוך 8

3.1.1 מגורים א (כתום בתשריט) :

- ישמש מגורים, בצפיפות 4 יחידות דיור לדונם נטו.

3.1.2 דרך מוצעת (אדום בתשריט)

- ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.1.3 אזור למבני ציבור: לפי תכנית מס' ג/685, ישמש להקמת בנינים לצורכי הציבור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במ"ר		
מגורים א (כתום)	500	3	3	3	72%	0.0	60%	12%	36%	72%	2	8	2	4
		5	4	5	50%	0.0	120%	30%	50%	150 %	3	12		

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות : חזית כניסה תהיה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני.

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1 . לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים 1.5 .

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים .

2 . אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3 . המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5. אשפה :

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

ג - הוראות כלליות :

1 - חלוקה :

1.1 תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא החלוקה הנדרש בחוק .

1.2 חלוקה חדשה עפ"י הוראות תוכנית זו , לפי סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה .

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190 , 188 , 189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3 - רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

4 - תנאים לביצוע התוכנית :

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

5 - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6 – הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

7- חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

8 - כיבו אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.

ד - הנחיות נופיות :

1- פילוס מבנים מתוכננים:

מפלסי המגרשים יתכננו תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף הקיימים באתר, באופן שימזער את הנזק הסביבתי, את הצורך בעבודות עפר, ויצמצם למינימום את התלות בקירות תמך. במידת הצורך יבוצעו מגרשים מדורגים (ראה חתכים מנחים בגליונות הנספח הנופי).

2- מידות המגרשים:

גודל מגרש מינימלי הוא 500 מ"ר. דבר המאפשר חלקות מגרשים לאורך הכביש העליון ולאורך הכביש התחתון ועוד חלקות מעטות בין שתי שורות אלו. בכדי למנוע קירות תמך גבוהים ועבודות עפר לא סבירות על אורך צלעות המגרשים להיות לא פחות מ-25 מ"א לכיוון המדרון (ניצב לכבישים).

3- פיתוח הדרכים:

במידה ולא כל רוחב תחום הדרך יוקצה לצרכי הדרך הבסיסיים (מיסעה חניות ומדרכות), יעשה שימוש ביתרת השטח לשיקום נופי של חתכי החציבה והמילוי, ולהקטנת גובה התמיכה הנדרשת עד התחברות למצב קיים.

4- עבודות עפר:

העמדת המבנים ופריצת דרכי הגישה אליהם יבוצעו באופן שהצורך בעבודות עפר יהיה מינימלי, תוך השתלבות עם השיפועים הקיימים ותוך שמירה על הטרסות הקיימות ועל אזורי החורש הטבעי בכל הניתן.

5- פינוי עודפי חפירה:

כל עודפי החפירה יפנו לאתר פינוי מוסדר. אין להשאיר בשטח ערמות עפר ו/או פסולת מסוג כל שהוא.

6- נטיעות טיפול נופי חזותי:

עקב נצפות האתר מהגבעות הדרומיות של הכפר יבוצע שיקום נופי בכל האזורים שיפגעו בעת ביצוע פריצת הדרכים ופילוס המגרשים, ע"י שילוב צמחית חורש מקומית עד לחיבור עם המצב הקיים. לאורך הכבישים ינטעו עצים, שיחים ומטפסים לטשטוש הקירות וחתכי החציבות/המדרונות.

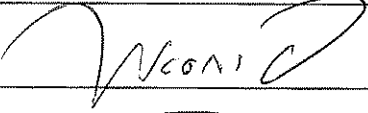
מימוש התכנית :

תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

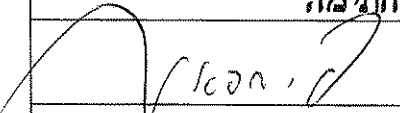
ח ת י מ ו ת

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מועצה מקומית	עורך התכנית

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	
סלמאן אסמעיל חסאן	35327386	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	
סלמאן אסמעיל חסאן	35327386	