

22.01.94

עמוד מס' 1 מתוך 6

2007079

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
נפתח לתכנון והבניה תשכ"ה 1965
15181 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.10.06 לאשר את התכנית
הרצל גדז'
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי: מעלה

תחום שיפוט מוניציפלי: בית ג'ן

פרק 1: זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' ג/15181

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א נ.ש.פ. נשטח לבנייני ציבור משולב עם ש.צ.פ.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן ג/685.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19503		45, 53, 54, 57, 63
19575		62, 63, 64

15181 הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5603
מיום 13.5.07

1.3 שטח התוכנית: 22.585 ד'

מס' יח' דיור: 53 יח'

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סלאלחה אחמד ת.ז. 2011974 בית ג'ן מיקוד: 24990 טל: 9802226

אסעד נסיב ת.ז. בית ג'ן מיקוד: 24990
משי טאפש ואחרים

זום התוכנית: סלאלחה אחמד ת.ז. 2011974 בית ג'ן מיקוד: 24990 טל: 9802226

אסעד נסיב ת.ז. בית ג'ן מיקוד: 24990
משי טאפש ואחרים

מגיש התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ז. 586

טל: 04-9996163 פקס: 04-9561194

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15181 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.10.06 להפקיד את התכנית
הרצל גדז'
יו"ר הועדה המחוזית

עורך התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ז. 586

טל: 04-9996163 פקס: 04-9561194

1.5 יחס לתוכנית אחרות:

תכנית מס' ג/15181.

1) המהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת לשוב בית ג'ן מספר ג/685 ו-ג/13896.
עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח.

1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.

ב- תשריט בקני"מ 1:1250 ותשרים סביבה קני"מ 1:125000, 1:10000 - מסמך מחייב.

ג- נספח תחבורה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
05.2005	הכנה
02.2006	עדכון 1
11.2006	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מתאר/מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול גוש	קו שחור עם משולש
מספר גוש	מספר שלם מחמש ספרות בצבע שחור
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	מס' חלקה מותחם בעיגול בצבע ירוק
דרך קיימת /מאושרת	חום
דרך לביטול	קו אדום באלכסון
שטח לקבורת בני אדם	ירוק+קו צהוב באלכסון
מגורים א	צהוב
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
בניין קיים	קו אדום מרוסק
שטח לבניני ציבור משולב עם ש.צ.פ.	חום כהה +ירוק באלכסון
דרך מוצעת/הרחבה	אדום
ש.פ.פ.	ירוק
רוזטה	מספר דרך קו בניין רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א			13.360	59.15%
שטח חקלאי	8.085	36.97%	1.365	6.04%
דרכים	13.790	63.03%	7.260	32.14%
ש.פ.פ.			0.200	0.90%
שטח לבניני ציבור משולב עם ש.צ.פ.			0.400	1.77%
סה"כ	21.875	100.00%	22.585	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א וש.פ.פ. ושטח לבניני ציבור משולב עם ש.צ.פ. והתווית מערכת דרכים.
- קביעת הוראות בניה .

מוצע מגורים	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
	13.360	8016	53

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.

3.1.1 מגורים א(צהוב בתשריט) :

- ישמש בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, גלינטריה, וכל דבר אחר שלא מהווה מטרד למגורים.

3.1.2 ש.פ.פ. (יורק בתשריט) :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גיטון, מתקנים למנוחה ומתקני משחק לילדים.

3.1.3 דרך : תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גיטון וחניה. אסורה הבנייה בתחום דרך.

3.1.4 מבנה ציבור משולב שצ"פ :

תותר הקמת בנייני ציבור, גן ילדים

תחנת לבריאות האם והילד

3.1.5 שטח חקלאי :

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

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 מס' נט' מס' יחיד למגרש	מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ כ	מס' קומות	במ,		
מגורים	500	3	3	3	88	0.0	60	22	44	88	2 + ק.מסד	12	2	4
מבנה ציבור משולב שצ"פ	400	3	3	3	50		44	6	50	50	1	5		

*תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות :

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 קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

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

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

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי 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 לפתי 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 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות הבניה.

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 חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3 - רישום :

לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4 - תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, קירות תומכים 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 התכנון והבניה 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 - כיבוי אש :

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

9 - תנאי למתן היתר בניה :

תנאי לקבלת היתר בניה – איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121,122) "תנאי למתן היתרי בניה – אישור משרד החקלאות לפי פקודת היערות". תנאי למתן היתר בנייה-אישור משרד הבריאות בדבר טיפול בשפכים.

פרק 4 מימוש התכנית :

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

ח ת י מ ו ת

[illegible]