

74
05.94

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי
מועצה מקומית בית ג'אן

תוכנית מס' 14912/ג הגדלת % בניה, כיסוי קרקע,
צפיפות יח"ד, הקטנת קווי בניין והתווית
דרך גישה - שינוי לתכנית ג/685 – בית ג'אן

משרד הנגיש נחלז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1755
אישור תכנית מס' <u>14912</u>
הועד המחוזי לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>28.3.07</u> לשער את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' <u>14912</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5686</u>
מיום <u>28.6.07</u>

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - בית ג'אן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית :

תוכנית מס' 14912/ג הגדלת% בניה, כיסוי קרקע, צפיפות, מס' יח"ד, הקטנת קווי בניין והתווית דרך גישה - שינוי לתכנית ג/685 - בית ג'אן.

1.2 מקום התכנית :

בית ג'אן.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	500/263	צפון: 186/000
מספר גוש**	חלקות		
19506	154,156,157,158,164		

1.3 שטח התכנית :

השטח: 1033 מ"ר.

מספר יח"ד - 4 יח"ד

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע:

ראמי מחמד נפאע ת.ז. 2911737
 בית ג'אן מיקוד 24990
 וואל מחמד נפאע ת.ז. 6604197
 בית ג'אן מיקוד 24990

יוזם התכנית:

ראמי מחמד נפאע, בית ג'אן מיקוד 24990
 טל: 0507-487462

מגישי התכנית :

המהנדס גדבאן שריף - כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
 טל" 049574391 057551131 פקס 049573492
 המהנדס חלמי נפאע - כפר בית ג'אן מיקוד 24990
 טל" 049805795

עורכי התכנית:

המהנדס גדבאן שריף - כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
 טל" 049574391 057551131 פקס 049573492
 המהנדס חלמי נפאע - כפר בית ג'אן מיקוד 24990
 טל" 049805795

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר בית ג'אן ג/685

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב .
 ב - תשריט בקני"מ 250 – 1 מסמך מחייב ונספח חניה מצורף לתשריט בקני"מ 1-250.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

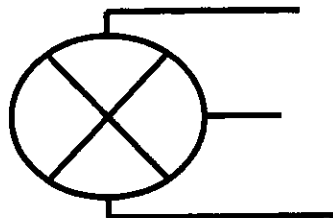
תאריך	
20/03/04	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

היעוד	סימון בתשריט
אזור מגורים א'	- כתום
אזור מגורים ב'	- כחול
דרך קיימת / מאושרת	- חום
דרך מוצעת / הרחבה	- אדום
שטח מסחרי + מגורים	- פסי אפור וצהוב
מבנה קיים	- קו שחור
גבול תכנית	- קו כחול עבה
גבול דרך מוצעת	- קו שחור מקוטע
גבול מגרש	- קו שחור
קו בניין	- אדום מקטע
גבול גוש	- קו ירוק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	- קו תכלת
מבנה להריסה	- צהוב
מספר חלקה	- מספר בצבע מגנטה
רוזטה	



מס' דרך

קו בניין מינמלי

רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

מ"עוד קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוז	בדונם	באחוז
מגורים א		970	93.9%	633	61.3%
דרך		63	6.1%	400	38.7%
סה"כ		1033	100%	1033	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :

- שינוי ייעוד מאיזור מגורים לדרך.
- הגדלת אחוזי הבניה במקום 72% ל 130%.
- הגדלת כיסוי קרקע במקום 36% ל 60%.
- הגדלת מספר קומות מ-2 ל-3 קומות.
- הגדלת צפיפות מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד למגרש.
- הקטנת קווי בנין קדמי מ-3 מ' ל-0, צדדי מ-3 מ' ל-2 מ', מרחב בין מבנים מ 4 מ' ל- 2.80 מ'.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:**אזור מגורים א' -**

- בתי מגורים
- שימושים לפי תוכנית מתאר ג/685.

דרכים:

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, אסורה כל בניה בתחום הדרך לפרט למתקני דרך.

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(שינוי שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
-	4	מס' קומות 3	במטרים 8	סה"כ 130%	לכסוי הקרקע (הכסית) 60%	שטחי שירות 25%	שטחים עיקריים 105%	מתחת למפלס הכניסה רק בקרקע משפעת	מעל מפלס הכניסה 130%	קדמי 0	אחורי 3	צדדי 2	633	מגורים א'

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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 וברשות אישור הניקוז הארצית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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 קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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:

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

6. הריסת מבנים:-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

ב - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור ופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י מעיף 26 לחוק תכנון ובניה .

2. רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

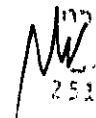
4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת..

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:  ואיל (נ) 4/4

יזם התוכנית: 

 גדבאן שריף-מהנדס אזרחי
מ.ר. 32547
קונסטרוקציה וכביש
כפר הורפיש-מיקוד 25155
נייד, 054-4551768

מגיש התוכנית:

 גדבאן שריף-מהנדס אזרחי
מ.ר. 32547
קונסטרוקציה וכביש
כפר הורפיש-מיקוד 25155
נייד, 054-4551768

עורך התוכנית: