

עמוד מס' 1 מתוך 7

מחזור הצפון

הודעה על תפקודת תכנית מס' 15793
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

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

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' גנ/ 15793 .

מטרה עיקרית: הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות, הקטנת קווי בניין והתווית דרך ושינוי לתכנית מתאר ג/ 685 – בית ג'ן.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן ג/ 685 .

נ.צ. מרכזי**		מזרחי	צפון
מספר גוש		חלקות	חלקי חלקות
19516			23,24,129,22

1.3 שטח התוכנית : 0.560 ד'

1.4 מס' יח' דיור: 2 יח'.

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע : חסן זידאן
ת.ד.

יזם התוכנית : : חסן זידאן
ת.ד.

מגיש התוכנית: המהנדס סאמי אסעד
מס' רשיון: 36469

כפר: בית ג'ן
טל: 04-9803412

עורך התוכנית: המהנדס סאמי אסעד
מס' רשיון: 36469

כפר: בית ג'ן
טל: 04-9803412

הודעה על אישור תכנית מס' 15793
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית זו משנה תכנית מתאר ג/685 בתוקף.
עם אישור התכנית הוראותיה יהיו עדיפות לכל התכניות האחרות החלות בשטח.
1.6 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 6 עמודים – מחייב .
- ב- תשריט בקנ"מ 1:250 . ותרשים סביבה קנ"מ 1:2500-מחייב .
- ג- נספח חניה קנ"מ 1:250 - מנחה .
- מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

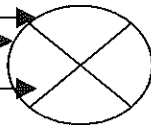
1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
05.2005	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 :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולש
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר חלקה מותחם בעיגול בצבע ירוק
כביש קיים	חום
מגורים א	כתום
מגורים ומסחר	כתום+קו אפור באלכסון
דרך מוצעת / הרחבה	אדום
מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק
רוזיטה	מס' דרך קו בניין רוחב דרך 

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	
		8.05%	0.045	מגורים א משולב עם מסחר
87.49%	0.490	87.49%	0.490	מגורים א
12.51%	0.070	4.46%	0.025	דרכים
100.00%	0.560	100.00%	0.560	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

1. הגדלת אחוזי בניה מ- 72% ל- 180%.
2. הגדלת כיסוי קרקע מ- 36% ל- 60%.
3. הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
4. הקטנת קווי בניין :
- * קו בניין אחורי מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * קו בניין צדדי (צפון) מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
5. התווית דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- הגדלת אחוזי בניה
- הגדלת כיסוי קרקע .
- הגדלת מס' קומות .
- הקטנת קווי בניין.
- התווית דרך .
-

פרק 3 – הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר לחקמת 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 לפי תכנית מס' ג/685 המאושרת.

3.1.2 דרך :

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

עמוד מס' 4 מתוך 7

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 (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	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במטר		
מגורים א (כחם)	490	3/0	0	3 מערב	120	60	120	60	60	180	+2 ק.עמו דים	10	2	4

קומת קרקע (מפלס -3.0) תשמש לשטחי שירות (מדרגות,מחסן,ממ"ד,חניה...).

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

עמוד מס' 5 מתוך 7

הערה:
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמלים 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 - הפקעות:
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2 - רישום:
לפי סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3-מבנה להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

עמוד מס' 6 מתוך 7

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- 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 .

6- היטל השבחה :

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

7- הוראות הג"א

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

8- 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 .

ח ת י מ ו ת

ועדה מחוזית	ועדה מקומית
עורך התכנית סאמי טאמי אסעד מנהל אזורי רמ" 36469 9/11/06	מועצה מקומית

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
חסן זידאן	2011392	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
חסן זידאן	2011392	