

29/4
29.08.07

2007324

עמוד מס' 1 מתוך 6

משרד הפנים מחוז הצפון מנהל ע"ת
7777-07-30
תאריך

מס' התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15069
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.5.07
לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

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

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

הודעה על אישור תכנית מס' 15069
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5735
מיום 8.11.07

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' גב/15069
מטרה עיקרית: הגדלת אחוזי בניה מס' קומות, צפיפות, כיסוי קרקע, והקטנת קווי בניין
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
19517			9,10,16,17,18,20

1.3 שטח התוכנית : 0.945 ד'

1.4 מס' יח' דיור : 4 יח'

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מחמד אבו חיה ת.ז. 20113429 בית ג'ן טל: 04-9802795

יזם התוכנית : מחמד אבו חיה ת.ז. 20113429 בית ג'ן טל: 04-9802795

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

עמוד מס' 2 מתוך 6

1.6 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית זו מס' ג/15069

1) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת ליישוב בית ג'ן מספר ג/685 , עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח .

1.7 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים – מחייב .

ב- תשריט בקנ"מ 1:250 . ותרשים סביבה קנ"מ 1:10000 – מחייב.

ג- נספח תחבורה קנ"מ 1:250 – מחייב.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

1.8 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
06.2004	הכנה
05.2005	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 תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולש
מס' גוש	מספר שלם מחמש ספרות בצבע שחור
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר חלקה מותחם בעיגול בצבע ירוק
דרך קיימת/ מאושרת	חום
מגורים א	כתום
דרך מוצע/הרחבה	אדום
דרך לביטול	קו אדום באלכסון
מבנים קיימים	קו אדום מרוסק
מבנים להריסה	קו צהוב
קו בניין	קו שחור מרוסק
רוחבה	מס' דרך קו בניין רוחב דרך 

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	
0.695	73.54%	0.850	89.94%	מגורים א
0.250	26.46%	0.095	10.06%	דרכים
0.945	100.00%	0.945	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ- 72% - 160% .
- 2- הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות .
- 3- הגדלת כיסוי קרקע מ- 36% - 40% .
- 4- הקטנת קווי בניין :
- * קו בניין קדמי מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * קו בניין אחורי מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * קו בניין צדדי מ- 3 מטר ל- 1 מטר.

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש 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 .

3.1.2 דרך :

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

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)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קו בניין		
		מפלס הכניסה	מפלס המבנה	שטח שירות	שטח למפלס הכניסה	שטח עיקריים	שטח שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	קומות	סה"כ
מגורים א (כתום)	695	1	0	0	160	0.0	132%	28%	40%	4	12

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 גישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות 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'.

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- 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 .

4- היטל השבחה :

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

5- הוראות הג"א

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

6- 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 .

7- מבנים להריסה :

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

תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד חלקות כפי שנדרש בחוק (אין חלוקה).

חתימות

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מועצה מקומית	עורך התכנית

סאמי סאמי אסעד
מנהל אזורי
36469 712

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
מחמד אבו חיה	20113429	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
מחמד אבו חיה	20113429	