

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון

מס' תכנית מס' 15792
חוק התכנון והתכנון תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15792
חוק המס' לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.6.07 לאשר את התכנית
הנדסה ג' 15792
סמל לתכנון

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

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

תכנית מס' 15792/ג

הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות והקטנת קווי בניין, שינוי יעוד
מאזור מגורים א' לש.צ.פ.
שינוי תכנית מס' 685/ג-בית ג'ן.

15792
הודעה על אישור תכנית מס' 15792
פורסמה בלוקט המוסמכים מס' 15792
מיום

1.1 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן ג/685.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19517		75, 76
19518		51, 55, 92

1.3 שטח התוכנית : 0.705 ד'

1.4 מס' יח' דיור : 2 יח' דיור למגרש

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע : גמאל אסמעיל חסאן ת.ז. 053699633 בית ג'ן מיקוד: 24990
טל: 04-9803097 פל: 0505320561

יזם התוכנית : גמאל אסמעיל חסאן ת.ז. 053699633 בית ג'ן מיקוד: 24990
טל: 04-9803097 פל: 0505320561

מגיש התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן מס' רשיון: 36469 ת.ד. 258
מיקוד: 24990 טל: 04-9803412 פל: 0502710789

עורך התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן מס' רשיון: 36469 ת.ד. 258
מיקוד: 24990 טל: 04-9803412 פל: 0502710789

עמוד מס' 2 מתוך 6

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית מס' ג/15792

(1) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת לישוב בית ג'ן מספר ג/685 , עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות 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 תחבורה קנ"מ 1:250-מחייב .

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

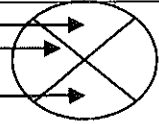
1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
08.2005	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 :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנת מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולש
מספר גוש	מס' גוש כתוב בצבע שחור
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר חלקה מותחם בעיגול בצבע ירוק
מספר מגרש	מס' מגרש כתוב בצבע שחור
כביש קיים	חום
מגורים א	כתום
מלונאות	צהוב מותחם בחום
ש.צ.פ	ירוק
בניין קיים	קו אדום מרוסק
מבנים להריסה	קו צהוב
רוזיטה	

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	
0.401	56.87	0.465	65.95%	מגורים א
0.240	34.05%	0.240	34.05%	דרכים
0.064	9.08%			ש.צ.פ.
0.705	100.00%	0.705	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ- 72% - 165% .
- 2- הגדלת כיסוי קרקע מ- 36% - 55% .
- 3- הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות .
- 4- הקטנת קווי בניין לפי קונטור של מבנה קיים.
- * קו בניין קדמי (דרומי) מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * קו בניין אחורי (צפוני) מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * קו בניין צדדי (מערבי) מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
- * שינוי יעוד מאזור מגורים א' ל ש.צ.פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- הגדלת אחוזי בניה .
- הקטנת קו נסיגה.
- הגדלת כיסוי קרקע .
- הקטנת קווי בניין .

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 לפי תכנית מס' ג/ 685 .

3.1.2 דרך :

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

3.1.3 ש.צ.פ.:

- ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים, הפיתוח יכלול שבילים ויותר מעבר דרך השטח הציבורי הפתוח לתוך החניות במגרש 76/2 .

עמוד מס' 4 מתוך 6

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

מצב מוצע ביחס למגרש 76/2

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		מס' יח"ד סה"כ
מגורים א (כחום)	401	צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'
		לפי תשריט	0	0	165	0.0 *	135%	30%	55%	165%	3	11

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 הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו 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 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.

עמוד מס' 5 מתוך 6

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 :

תנאי למתן היתר בניה, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121,122).

2- 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 .

3 - רישום :

לפי סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

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 :

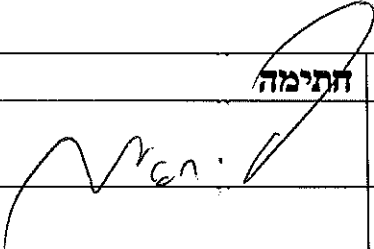
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9- מבנים להריסה :

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

ח ת י מ ו ת

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מועצה מקומית	עורך התכנית סאמי סאמר אסעז מהנדס אזרחי ר.מ. 36469 א.ס.א

בעל הקרקע		
שם	ת.ז.	חתימה
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	

היוזם		
שם	ת.ז.	חתימה
גמאל אסמעיל חסאן	053699633	