

07 4
20.08.04

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15296
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.07 לאשר את התכנית
י"ד וועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי : בית ג'ן

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

שם התכנית :

תכנית מס' ג/ 15296.

- הגדלת אחוזי בניה כיסוי קרקע ומס' קומות והקטנת קו בניין

- שינוי תכנית מס' ג/ 5446-בית ג'ן .

1.1 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן ג/ 5446.

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19501		5, 41, 27

1.3 שטח התוכנית : 1.190 ד'

1.4 מס' יח' דיור : 2 יח' דיור למגרש

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מ.מ.י. נצרת

יזם התוכנית : לוטפי גאנם ת.ז. 28222990 בית ג'ן טל: 053-753728

רידאן גאנם ת.ז. 034008524 בית ג'ן טל: 056-523028

מגיש התוכנית : המהנדס סאמי אסעד
מס' רשיון: 36469
כפר: בית ג'ן
טל: 04-9803412 פל: 0507695074

עורך התוכנית : המהנדס סאמי אסעד
מס' רשיון: 36469
כפר: בית ג'ן
טל: 04-9803412 פל: 0507695074

1.6 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית זו ג/15296.
המהווה שינוי תכנית מס' ג/5446-בית ג'ן. 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 1:1250 – מחייב.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

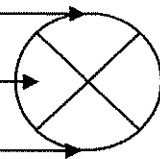
1.8 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
08.2004	הכנה
	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
גבול חלקה	קו ירוק
מס' מגרש	מס' מגרש בצבע שחור
כביש קיים/מאושר	חום
מגורים א	כתום
דרך גישה קיימת	חום+ירוק
מבנה להריסה	קו בצבע צהוב
	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	
0.926	77.81%	0.926	77.81%	מגורים א
0.264	22.19%	0.264	22.19%	דרכים
1.190	100.00%	1.190	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

2.1.1 הגדלת אחוזי בניה מ- 60% - 114% .

2.1.2 הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות .

2.1.3 הגדלת כיסוי קרקע מ- 30% - 38% .

2.1.4 הקטנת קווי בניין :

ביחס למגרש 157 :

* קו בניין צדדי (מזרחי) מ- 3 מטר ל- 2 מטר .

* קו בניין קדמי (דרומי) מ- 3.0 מטר ל- 2.0 מטר .

ביחס למגרש 156 :

* קו בניין צדדי (מזרחי) מ- 3 מטר ל- 1.5 מטר .

* קו בניין אחורי (צפוני) מ- 3.0 מטר ל- 1.5 מטר .

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' 5446/המאושרת .

3.1.2 דרך גישה קיימת (חום+ירוק בתשריט) :

- ישמש 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 מינימלי (במ"ר)	קו בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי	צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד סה"כ
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס מעל הכניסה	מפלס למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי שירות	ליכסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'		
מגורים א (כחום)	400	לפי סעיף 2.1.4	לפי סעיף 2.1.4	לפי סעיף 2.1.4	114	0.0 *	106%	8%	38%	114%	3	9	1	2

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 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 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 .

4. 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 - 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.

ח ת י מ ו ת

ועדה מחוזית	ועדה מקומית
עורך התכנית סאמי סאמי אסעד מהנדס תעבורה ד.מ. 36469 7/07	מועצה מקומית

בעל הקרקע	
שם	חתימה
מ.מ.י בצרת	

היוזם		
שם	ת.ז.	חתימה
לוטפי גאנם	28222990	לוטפי גאנם
רידאן גאנם	034008524	רידאן גאנם