

22.10.07
22.10.07

20744

עמוד מס' 1 מתוך 7

מחוז הצפון

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
22-10-2007
נתקבל
נצרת עילית

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : בית ג'ן
פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' גנ/15524
מטרה עיקרית: הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, מספר קומות, והקטנת קווי בניין ושינוי לתכנית מס' גנ/685-בית ג'ן.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן גנ/685.

נ.צ. מרכזי**		מזרחי	צפון
מספר גוש		חלקות	חלקי חלקות
19575		77	131

1.3 שטח התוכנית : 0.503 ד'.

1.4 מס' יח' דיור : 2 יח'

1.5 בעלי עניין :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15524
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.6.07 לאשר את התכנית
הנדל"ל גדעון
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : נקד סרבוך ת.ז. 57567463 בית ג'ן טל: 04-9805846

יזם התוכנית : נקד סרבוך ת.ז. 57567463 בית ג'ן טל: 04-9805846

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' 15524
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5744
מיום 27-11-07

1.6 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית מס' גב/15524.
(1) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת לשוב 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 1:2500-מחייב .
- ג- נספח חניה קנ"מ 1:250 -מחייב.
- מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

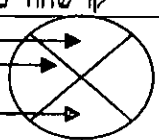
1.8 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
01.2005	הכנה
1.11.2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 תאור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
מספר גוש	מספר מחמש ספרות מותחם
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר מותחם בעיגול בצבע ירוק
דרך מאושרת	חום
מגורים א	כתום
מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק
מבנה קיים	קו אדום מרוסק
קו בניין	קו שחור מרוסק
רוזיטה	מס' דרך קו בניין רוחב דרך 

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		איזור
שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	
0.413	82.10	0.413	82.10	מגורים א
0.090	17.90	0.090	17.90	דרכים
0.503	100.00%	0.503	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- 1- הגדלת אחוזי בניה מ- 72% - 165% .
- 2- הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות .
- 3- הגדלת כיסוי קרקע מ- 36% - 55% .
- 4- הקטנת קווי בניין :
 * קו בניין קדמי מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) מטר.
 * קו בניין צדדי מ- 3 מטר ל- 0 (אפס) 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' ג/ 685 .

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

מצב מוצע

שם האזור (שימושי עיקרי)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		מס' יח"ד סה"כ
					צדדי	אזורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי שירות	הקרקע	סה"כ	
מגורים א (בתוך ק.א.ב.)	413	3/0	3	*	165	0.0 *	110%	55%	55%	165 %	2+ק. עמודים	7	2	

* לקומות עליונות 0 מ', לקומת קרקע 2.0 מ'.

**השטח בקומת קרקע ייועד לצורכי שירות (חניה, מדרגות, אחסנה, מקלט).

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 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 - חלוקה :

א. חלוקה חדשה עפ"י הוראות תוכנית זו , לפי סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה .

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 .

4- תנאים לביצוע התוכנית :

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

5 - היטל השבחה :

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

6- הוראות הג"א

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

7- 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 .

8- מבנים להריסה:

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

חתימות

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מועצה מקומית	עורך התכנית

סאמי סאמי אסעד
מהנדס אזרחי
36469 ק.מ. 10/07

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
נקד סרבוד	57567463	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
נקד סרבוד	57567463	