

236
10.03.08

משרד הפנים
מחוז הצפון - יעדה מחוזית

10-03-2008

נתקבל

בשרות ניהול

עמוד מס' 1 מתוך 8

מחוז הצפון

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

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התוכנית :

תכנית מס' גב/16274.

מטרה עיקרית: שינוי תואי דרך מס' 1.

שינוי לתכנית מס' ג/5446 ו-ג/685 - בית ג'ן.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית ג'ן .

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19501		29,30,33,34
19503		40,39

משרד הפנים מחוז הצפון
יחיד התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16274
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 1.5.07... לאשר את התכנית
הצלה נדון
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית :

1.4 מס' יח' דיור : 9 יח'

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	מיקוד	פ"ל
מחמד סלמאן סאלח	20115440	בית ג'ן	245	24990	050-2166286

יזם התוכנית :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	מיקוד	פ"ל
מחמד סלמאן סאלח	20115440	בית ג'ן	245	24990	050-2166286

מגיש התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן מס' רשיון: 36469
ת.ד. 258 מיקוד: 24990 טלפקס: 04-9803412 פל': 0507695074

עורך התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן מס' רשיון: 36469
ת.ד. 258 מיקוד: 24990 טלפקס: 04-9803412 פל': 0507695074

16274
5824
26.6.08
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

עמוד מס' 2 מתוך 8

1.6 יחס לתוכנית אחריות :

תכנית זו מס' ג/16274
שינוי לתכנית מס' ג/5446 ותכנית ג/685 - בית ג'ן, עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח .

1.7 מסמכי התוכנית:

- א- תקנון בן 8 עמודים - מחייב.
ב תשריט בקנ"מ 1:500. ותרשים סביבה קנ"מ 1:2500 - מחייב.
ג- נספח תחבורה כולל חתכים לאורך ולרחוב בקנ"מ 1:500 - מחייב.
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

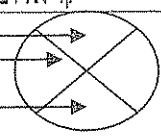
1.8 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
09.2005	הכנה
15.02.2008	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 :

פירוץ וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנת מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולשים
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מס' חלקה מותחם בעיגול (צבע ירוק)
דרך קיימת או מאושרת	חום
מגורים א	כתום
דרך מוצעת או הרחבה	אדום
מגורים ב	תכלת
שטח לבניני ציבור	חום כהה מותחם בחום
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה
שטח מלונאות	צהוב מותחם באדום
דרך לביטול	קו אדום באלכסון
רוזיטה	

1.8 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	
29.60%	1.595			מגורים ב
70.40%	3.795	81.08%	4.370	דרכים
		18.92%	1.020	ש.פ.פ
100.00%	5.390	100.00%	5.390	סה"כ

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- א- שינוי והקטנת תואי דרך.
- ב- קביעת הוראות בניה .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים ב	1.595	1148.4	9

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 .

עמוד מס' 4 מתוך 8

3.1.1 מגורים ב (תכלת בתשריט) :

בהתאם לתכנית ג/685, ג/5446.

3.1.2 דרך מוצעת (אדום 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 (שיעור) ב עיקרים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	ק"י בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי	צפיפות יבו / מס' יחידים	מס' יחידים
				מפלס מעל הכניסה	מפלס למפלס הכניסה	מחצית עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במ"ר		
מגורים ב (תכלת)		3	3	0	*	*	*	*	*				

* לפי תכנית ג/685, ג/5446.

* ועדה מקומית רשאית להעביר אחוז בניה מעל למפלס כניסה למתחת המפלס בתנאי שאחוזי בניה לא יעלה על אחוזי בניה המותרים.

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכטקטוניות : חזית כניסה תהיה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני.

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוט :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של ביישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוט מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 עליון 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 .

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 :

1.1 תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד חלוקה הנדרש בחוק .

1.2 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 ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3 - וירשום :

בהתאם לסעיף 125 חוק התכנון והבניה .

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 - 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 כגדרש בתקנות .

עמוד מס' 7 מתוך 8

8 - כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במכנים שאינם מיועדים למגורים.

פרק 4 מימוש התכנית :

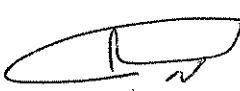
4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

ח ת י מ ו ת

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מחלקת מקומית	עורך התכנית

פאמי סאמי אסעו
מתנדב אזרחי
ר.מ. 36489
31.8

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
מחמד סלמאן סאלח	20115440	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
מחמד סלמאן סאלח	20115440	