

10.10.07

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

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי : בית ג'אן

שם ישוב : בית ג'אן

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15884
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 90.5.07 לאשר את התכנית
תאריך 18.8.08
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15884
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5840
תאריך 18.8.08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית ג/15884 – שינוי ייעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים מיוחד, שינוי תוכנית ג/685 בית ג'אן.

1.2 מקום התוכנית:

בית ג'אן – שכונה דרום - מזרחית

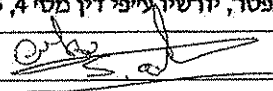
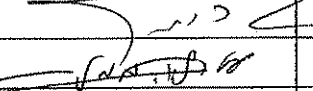
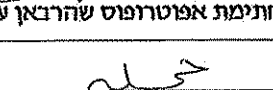
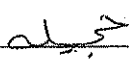
נ.צ. מרכזי	מזרח: 236350	צפון: 762525
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19517		79, 82, 83, 84, 87, 89

1.3 שטח התוכנית: 7602 מ"ר

מספר יח"ד: 25 יח"ד

1.4 בעלי עניין: משפחת עטילה – בית ג'אן

בעלי הקרקע:

מס"ד	שם ומשפחה	ת.ז.	חתימה
1	כאמל סלימאן עטילה	20131603	נפטר, יורשיו עיפי דין מסי 2 – מסי 8.
2	גאזי כאמל עטילה	50528124	
3	כמאל סלימן עטילה	2013163	נפטר, יורשיו עיפי דין מסי 4, 5, 6 ו-7 בהתאם.
4	סלימן כמאל עטילה	59326132	
5	כרים כמאל עטילה	59461012	
6	גמאל כמאל עטילה	29935947	
7	גון כמאל עטילה	23228950	חתימת אפוטרופוס שהרבאן עטילה ת.ז. : 20111837
8	חגילה פרחאן עטילה	020130282	

יזם התוכנית: גאזי עטילה – בית ג'אן ת.ז. 1142

טלפון: 04-9802295

נייד: 0544-913237

מגיש התוכנית: ניזאר אזרייק – אדריכל ת.ז. 542 כפר יסיף – מיקוד 24908

עורך התוכנית: ניזאר אזרייק – אדריכל רישיון מסי 35852 ת.ז. 542

כפר יסיף – מיקוד 24908

טל – 04-9966133 נייד: 0544-881169

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 685/ג מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:5000 , 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15/05/2005	עדכון 1
21/05/2006	עדכון 2
6/10/2006	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

צבעים:

- א. חום בהיר: דרך קיימת/מאושרת
- ב. כתום: מגורים א'
- ג. כתום תחום בכתום כהה: מגורים א' מיוחד.
- ד. צהוב תחום בחום כהה: מלונאות ונופש.
- ה. גבול תוכנית מאושרת: קו כחול עבה מקוקו.
- ו. גבול תוכנית: קו כחול עבה רציף.
- ז. גבול גוש: קו ירוק עם משולשים מלאים.
- ח. גבול חלקות: קו ירוק רציף.
- ט. רוזיטה:
- מספרים צדדים: קו נסיגה מהכביש.
- מספר ברבע העליון: מספר כביש.
- מספר ברובע התחתון: רוחב הכביש.
- י. עיגול כפול: נקודת גבול חלקה מקורית
- יא. עיגול יחיד: נקודת חלוקה
- יב. מבנה להריסה: קו מקוקו בצבע צהוב.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
0.00	0.00	31.84	2420	מגורים א'
0.00	0.00	53.23	4047	מלונאות ונופש
85.07	6467	0.00	0.00	מגורים א' מיוחד
14.93	1135	14.93	1135	דרך מאושרת
100	7602	100	7602	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד משטח מלונאות ונופש לאזור מגורים א' מיוחד וקביעת הוראות בנייה לאזור מגורים א' מיוחד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א מיוחד	5820.30	25 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

מגורים א' מיוחד

ישמש למגורים, בצפיפות עד 4 יח' דיור לדונם נטו, וכל השימושים באזור מגורים "א" בתוכנית מתאר בית ג'אן 685/ג.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, אחוזי הבניה יהיו 36% לקומה כאשר ניתן לבנות עד 3 קומות, וסה"כ אחוזי בניה למגרש 108% שמחולקים 90% שטח עיקרי ו- 18% שטח שירות. לכל יחידת דיור תתוכנן חניה אחת לרכב פרטי. ניתן לנצל את קומת הקרקע למטרת עסק זעיר ובמיוחד לדירות אשר צמודות לדרך מאושרת, לכל עסק כזה יתוכנן ויוסדר נושא החניה על פי תקן חניות.

דרך קיימת מאושרת

תשמש לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב, מים, טלפון, חשמל וכו'. כל בניה בתחום הדרך אסורה.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הבנייה אל מותרת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית

שם האזור (שטחים) עיקריים	גודל מורש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי					צמפנות / מ"ס' יחידות למורש מונימלי		מ"ס' יח"ר סה"כ לדונם
		צדדי	אחוזי	קדמי **	מעל מפלס הבנייה	מתחת למפלס הבנייה	שטחים עיקריים	שטחי שירי ות	לכיסוי הקרקע (הכסוי)	סה"כ	מ"ס' קומות	במטרים	2	4
	500	3	3	3/0	108%		90%	18%	36%	108%	3	12		

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הבנייה אל מותרת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית
** קוי בניין קדמי 0 מותר רק למבנים קיימים (שמופיעים בתשריט יעודי קרקע)

3.3 הוראות נוספות:

תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מועצה מקומית בית גיאן לאחר קבלת היתר בניה.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתרי בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה 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 המינימליים 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:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות

1. חלוקה:

תנאי למתן היתרי בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שגדרש בחוק. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

2. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. הוראות הג"א:

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

7. רישום:

ההתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

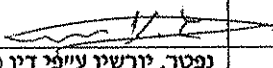
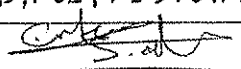
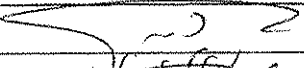
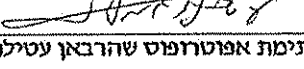
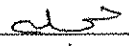
8. מבנה להריסה:

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

פרק 4- חתימות

חתימות בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעלי הקרקע:

מס"ד	שם ומשפחה	ת.ז.	חתימה
1	כאמל סלימאן עטילה	20131603	נפטר, יורשיו ע"פי דין מס' 2 – מס' 8.
2	גאזי כאמל עטילה	50528124	
3	כמאל סלימן עטילה	2013163	נפטר, יורשיו ע"פי דין מס' 4, 5, 6 ו-7 בהתאם.
4	סלימן כמאל עטילה	59326132	
5	כרים כמאל עטילה	59461012	
6	גמאל כמאל עטילה	29935947	
7	גון כמאל עטילה	23228950	חתימות אפוטרופוס שהרבאן עטילה ת.ז. : 20111837
8	חגילה פרחאן עטילה	020130282	

יזם התוכנית:

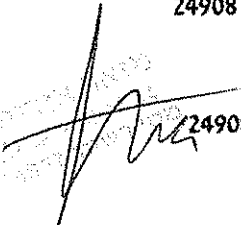
גאזי עטילה – בית ג'אן ת.ד. 1142
טלפון : 9802295 – 04
נייד : 913237 – 0544

מגיש התוכנית:

ניזאר אזרייק – אדריכל ת.ד. 542 כפר יסיף – מיקוד 24908

עורך התוכנית:

ניזאר אזרייק – אדריכל ת.ד. 542 כפר יסיף – מיקוד 24908


קליבר מתכננים
ע.מ. 025963914
קליבר מתכננים
ע.מ.