

25.11.2007

15 במאי 2001

מחוז הצפון

נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ.-בית-גין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/11725 - שינוי משטח פרטי פתוח לאיזור מגורים, שינוי תכנית מתאר ג/685 ותכנית מפורטת ג/5446 - בית-גין.

1.2 מקום התכנית

כפר בית-גין, שכונת חיילים משוחררים "חיללת דבוס", ליד בית-ספר תיכון מקיף בית-גין.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/11725
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תד"מ
ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

נ.צ. מרכזי	מזרח: 763550	צפון: 234650
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19503	7	

1.3 שטח התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה תד"מ
אישור תכנית מס. ג/11725
מורסמה בילקוט תכנון - 5042
ביום 20.12.01
מיוס

הוא השטח המותחם בקוו כחול והוא 3605 מ"ר, חושב לפי שיטת האגליטת

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: דבור פריד - ת"ז 2010574, בית - גין מיקוד 24990, טל' 04-9802395.

יוזם התכנית: דבור פריד - ת"ז 2010574, בית - גין מיקוד 24990, טל' 04-9802395.

מגיש התכנית: דבור פריד - ת"ז 2010574, בית - גין מיקוד 24990, טל' 04-9802395.

עורך התכנית: קבלאן יוסף, מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית B.S.C, רשיון מס' 48109-

כפר בית-גין, מיקוד 24990, ת.ד. 760-

טל/פקס 04-9803921-

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/685 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5446 מאושרת.

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

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן עמודים-מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 -מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יולי 1999	עדכון 1
פברואר 2001	עדכון 2
מאי 2001	

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

1.9 באור סימני התוכנית:

- 9.1 גבול תכנית קו כחול כהה
- 9.2 אזור מגורים -א- כתום
- 9.3 דרך קיימת ו/או מאושרת חום
- 9.4 גבול ומספר גוש קו ירוק משוין בכיוונים הפוכים ומספר בן חמש ספרות בתוך מלבן
- 9.5 גבול חלקה קו דק בצבע ירוק
- 9.6 מס' דרך משולש עליון בעיגול הדרך
- 9.7 קו בניין מינימלי משולשים צדיים בעיגול הדרך
- 9.8 רוחב הדרך משולש תחתון בעיגול הדרך
- 9.9 שטח פרטי פתוח ירוק בהיר תחום ירוק כהה
- 9.10 גבול תכנית מתאר ג/685 קו כחול מרוסק
- 9.11 גבול תכנית מפורטת ג/5446 ... קו כחול מקווקו ומנוקד לסרוגין.
- 9.12 קו טלפון קו מרוסק-קו נקודה לסרוגין.
- 9.13 קו חשמל קו מרוסק- קו שתי נקודות לסרוגין.

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
69	2502	83	3002	שטח פרטי פתוח
17	603	17	603	דרך מאושרת
14	500	00	00	מגורים -א-
100	3605	100	3605	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

הקמת שתי יחידות דיור למגורים פרטיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים.
ב- קביעת הוראות בנייה- הגדלת גובה בנייה, הגדלת אחוז בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	250	2

פרק 3 - הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים.

שטח מגורים: ישמש לבניית בתי מגורים חד או דו משפחתי ותותר בו פעילות של בעלי מקצועות חופשיים, כמו רופא מהנדס עו"ד וכולה, ובתנאי שלא תהווה מטרד לשכנים.

שפ"פ: כל השימושים לפי תכנית ג/5446.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.2 - טבלת זכויות והגבלת בנייה:

שם האזור ושימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בניין			אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי						גובה בנייה מקסימלי		צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	כסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
מגורים	500	3	3	לפי תשריט	80	*	50	30	50	80	3	11	2

הערה: במסגרת בקשה להיתר בנייה, ועדה מקומית רשאית להעביר % מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % בניה בין המפלסים לא יעלה על סה"כ % בניה המותר.

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת המים תהיה מרשות המים של המועצה המקומית בית-גן. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה, המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה, 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 תיילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
מתח גבוהה 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 גבוהה 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 החשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנוי פסולת הבנייה ופנוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ב- הוראות כלליות:

1. הפקעות:

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

2. תנאים לבצוע התכנית:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. (חנייה אחת לכל דירה).

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. דרכים:

- 6.1 תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
- 6.2 הדרכים תרשמה בבעלות המועצה המקומית בית-גן.
- 6.3 דרכים ארציות תרשמה ע"ש המדינה ולא ע"ש הרשות המקומית.
- 6.4 דרכי גישה כולל מדרגות, תבוצענה בהתאם לתכנית פתוח כפי שתאושרנה ע"י המועצה המקומית כאשר רוחב הדרכים להולכי רגל לא יקטן מ- 1.5 מ'.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית: