

33
15.12.2001

20/11/01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית בית ג'אן

שם ישוב: בית ג'אן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית ג/ 12926 – הגדלת אחוזי בניה בחלקה 57 מגרש 2, גוש 19506 – שינוי תכנית מתאר ג/ 685
בית ג'אן מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: בית ג'אן

נפה - עכו

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12926 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.9.02 לאשר את התכנית.

נ.צ, מרכזי	מזרח: 263375	צפון: 178500
מספר גוש	חלק מחלקות	
19506	274, 58, 57, 56, 28	
	מגרש מס' 2	

1.3 שטח התוכנית: 1.650 דונם. קיבולת יחידות דיור: 4 יח"ד.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: רדא ג'בר חוסין שהין, מיקוד 24,990, בית ג'אן, טל': 04-9802541

יזם התוכנית: רדא ג'בר חוסין שהין, מיקוד 24,990, בית ג'אן, טל': 04-9802541

עורך התוכנית: משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, רח' אלונים 16 נצרת עילית, ת.ד. 2036
טלפון: 06-6577411 פקס: 06-6465173
אילי נחלה אדרי מתכנן ערים נצרת טלפון: 06-6555792.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 685 מאושרת (תכנית מתאר בית ג'אן)
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 7 עמודים .
 ב. יתשריט בקני"מ 1:2,500 .
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20/11/01	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ב'	כחול
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה
דרך רשומה או מאושרת	חום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח מסחרי	אפור
שטח מסחרי + מגורים	פסים אפור וצהוב
שטח מגורים וחקלאי	פסים ירוק וכתום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו שחור משונן
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גדר להריסה	קו דק צהוב עם X

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	ייעוד קרקע
0.718	100%	0.718	100%	אזור מגורים א'
0.932	56.5%	0.932	56.5%	דרכים
סה"כ: 1.650	100 %	סה"כ: 1.650	100 %	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. שינוי הוראות תכנית המתאר מס' ג/ 685 .
 - א. הגדלת אחוזי בניה.
 - ב. הגדלת מספר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	$718 \cdot 120\% = 867.6$	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מגורי נופש בהתאם להוראות תכנית המתאר ג/ 685.
- ג. חניות לרכב פרטי.

דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סח"כ לדוגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מזינמלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין במטר			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)		
		גובה בניה מקסימלי																
		במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים*** C	מתחת למפלס הכניסה** B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי						
	4	15	4	144 %	55%	24%	120 %		144 %	3	3	3		718	אזור מגורים א'			

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

יחידה מותרת להקיים מבנה עזר ומוסד לרכב פרטי אשר שטחים יכללו בשטח השירות המותר.

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 הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים תשופים 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

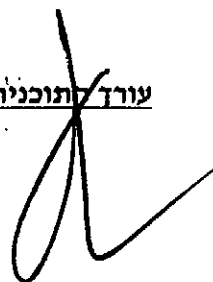
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' or 'K' shape with a long horizontal stroke extending to the right.