

תאריך עדכון 10.8.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: בוסטאן אל-מרג'י

שם ישוב: ניין

<p>משרד הסנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 13115 אישור תכנית מס. הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 8.1.03 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית _____</p>

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תכנית מס. ג/ 13115 שינוי למתאר מספר ג/ 7033 מאושרת והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

<p>13115 הודעה על אישור תכנית מס. 5273 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 18.2.04 מיום</p>

1.2 מקום התוכנית:

השטח ממוקם במרכז הכפר ניין

נ.צ. מרכזי	מזרח: 226250	צפון: 183100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17208	2	
17208		31,30,28,15,14,13

1.3 שטח התוכנית:

כ- 4.170 דונם (המדידה במחשב)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: קוסטודיה די טררה סנטה. ת.ד. 186, ירושלים. טל פקס. 04-6579740

יזם התוכנית: קוסטודיה די טררה סנטה. ת.ד. 186, ירושלים. טל פקס. 04-6579740

מגיש התוכנית: קוסטודיה די טררה סנטה. ת.ד. 186, ירושלים. טל פקס. 04-6579740

עורך התוכנית: אסעד חכים. בנין הבשורה, ת.ד. 2502, נצרת. טל פקס. 04-6579740

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 7033 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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
26/3/01	עדכון 1
10/9/01	עדכון 2
10/8/02	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הסימון	סימנים בתשריט
גבול התכנית	1. קו כחול רצוף
אזור פרטי פתוח	2. שטח ירוק מותחם ירוק כהה
שטח למוסד דתי	3. שטח חום משובץ באלכסון חום כהה
דרך קיימת/ מאושרת	4. צבע חום כהה
דרך מוצעת או הרחבת דרך מאושרת	5. צבע ורוד
דרך לבטול	6. פסים אדומיים אלכסוניים
שטח למבנה ציבור	7. צבע חום מותחם חום כהה
מגורים ב'	8. שטח תכלת
שביל להולכי רגל	9. צבע ירוק מפוספס ירוק כהה
מבנה להריסה	10. שטח צהוב
ברבע עליון של העיגול	11. מסי הדרך
ברבעים צדדיים של העיגול	12. מרווח בניה קדמי מינימלי
ברבע תחתון של העיגול	13. רוחב הדרך
גבול חלקה רשומה ומספרה	14. קו דק רצוף + מספר בתוך עיגול
קו משוץ + מספר בכתב מודגש	15. גבול גוש ומספרו

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		הייעוד
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
1005.70	24.12	1048.41	25.14	דרכים קיימות
236.85	5.68	00.00	0.00	דרך והרחבה
37.95	0.90	148.14	3.55	אזור מגורים ב'
79.00	01.90	2906.80	69.70	שטח פרטי פתוח
2727.50	65.40	00.00	00.00	שטח למוסד דתי
00.00	0.00	66.65	1.60	שטח למבנה ציבור
83.00	2.00	00.00	00.00	שביל הולכי רגל
4170.00	100.00	4170.00	100.00	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת מגורים למשרתי הכנסייה ופיתוח המתחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שני יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למוסד דתי
- קביעת התכליות המותרות ליעוד הקרקע החדש
- קביעת הוראות בניה בתחום התוכנית

2.2.1 נתונים פמתיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מוסד דתי	982.10	6

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.

- שטח למוסד דתי :- באזור זה תותר
- בנית מבנים למגורים למשרתי הכנסייה, חנות מזכרות, קפטריה, מנזר, בית הארחה
 - נטיעות וגינון ומשטחים מרוצפים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סח"י"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למטר מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכניות)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מותחן למפלס הכניסה	מפלס מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי		
4	4	7.5 מ. גובה רעפים מס. 2.5 מ.	2	42%	25%	6%	36%	0%	42%	3.0 מ. אל לפי תשריט	3.0 מ'	3.0 מ'	2728.00	נוסד דתי

** תותר העברת אחוזי בנייה מפלס הכניסה אל מותחן למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תכנית פתוח:

בעת הגשת היתר בניה למגורים תוגש תכנית פתוח לשטח אשר מציגה תכנון עתידי, דרכי גישה לאתר, לאשור הוועדה המקומית והמועצה האזורית כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ואו 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 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 בנייים 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 חקטן:

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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה:

היום יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לאחר בנית יחידות המגורים המוצעות.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

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

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

שלב א. - מבנה מס. 1

שלב ב. - מבנה מס. 2

4.2 תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: קוסטודיה די טררה סנטה



זם התוכנית: קוסטודיה די טררה סנטה

Giuseppe Petrelli

מגיש התוכנית: קוסטודיה די טררה סנטה

[Handwritten signature]
מגיש תוכנית
קוסטודיה די טררה סנטה
רשמי מדי סנטה

עורך התוכנית: אסעד חכים