

026
19.3.2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תכנית מתאר מס' ג/ 10658

שינוי לתכנית מס' ג/ 685, ג/ 7358 בתוקף

בית ג'אן

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. בית ג'אן

הרשעת תוכנית תשכ"ה - 1965
התקן מס' 10658/ג
תכנון ולבניה
5/3/2
ע"ש ראש הועדה

שלמה בוחצנט (חכ"ל)
יו"ר הועדהיוסי לוי
מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תתל"י

05-03-2000

נ.ת.ק.ב.ל

תיק מס'

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10658/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 31.1.00 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה

חודעה על אישור תכנית מס. 10658/ג
488
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.5.00
מיום

עורך התכנית:
אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים

ת.ד. 400, מגדל העמק 23103.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תכנית מתאר מס' ג/ 10658

שינוי לתכנית מפורטת ג/ 685, ג/ 7358 בתוקף

נפה :- עכו.

המקום :- בית ג'אן. תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. בית ג'אן.

גוש :- 19515. חלקה חלקית :- 5. גוש : 19575. חלקה חלקית : 123.

יוזם התכנית :- סעד סאלח, בית ג'אן ואחרים.

בעל הקרקע : אחמד פנדי סעד, ת.ז. 2011947. בית ג'אן ואחרים. טל : 04-9802967.

עורך התכנית :- **אשטון רפאל**, ארכיטקט ומתכנן ערים, ת.ד. 400, מגדל העמק, 23103, טל : 06-6541829, פקס : 06-6540824.

שטח התכנית :- 1,705 מ"ר, גרפית.

מסמכי התכנית :- תכנית בק.מ. 1250 : 1, 500 : 1, 10,000 : 1 תקנון, "הוראות תשריט" מכיל 5

עמודים. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1. שם/תכולה :- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10658, בית ג'אן. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית :- כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

3. מטרת התכנית :- שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 685 ו- ג/ 7358, שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למגורים ומסחר. קביעת הוראות בניה. הקטנת רדיוס בניה אסור מ- 40 מ' ל- 36 מ'.

4. שמוש בקרקע ובניינים :- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי

תכנית זו לכל תכלית שהיה, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו

נמצאים הקרקע או המבנים.

5. יחס לתכניות אחרות :- ג/ 685, ג/ 7358 בתוקף. אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית

אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

6. רשימת תכליות:-

א. אזור מסחרי: מיועד להקמת מבנים בעלי אופי מסחרי, מבנה משרדי כדוגמת: חנויות אולמות תצוגה, בתי מסחר סיטונאיים, סניף דואר, מסעדה: פיתרון חניה בתוך המגרש באישור משרד תחבורה. מבנים באזור זה יתוכננו עם חזות יצוגית.

ב. אזור מגורים א': מיועד להקמת מבנים מגורים. יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית. הוצאת היתרי בניה תותרנה בתכנון נאות של נושאי החניה, אשפה ואחסון.

7. הפקעות לצורכי ציבור:- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

8. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים: לא יותקנו צינורות גז על קירות הבנין החיצוניים. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי מלבד מקרה בו ממליצה חב' החשמל להעדיף כבל עילי.

9. טבלת שטחים

האזור	שטח במ"ר					
	לפי ג' / 685		לפי ג' / 7358		ג' / 10658	
	קיים	%	קיים	%	מוצע	%
מסחר	850	50	-	-	850	50
מגורים	855	50	210	12	855	50
שטח פרטי פתוח	-	-	1495	88	-	-
סה"כ	1705	100	1705	100	1705	100

10. ציון בתשריט:-

- גבול התכנית בקו כחול עבה.
- גבול תכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.
- אזור מסחרי בצבע אפור.
- אזור מגורים א' בצבע כתום.
- שטח פרטי פתוח בצבע ירוק מותחם ירוק כהה.

ו. גבול גוש בקו עם משולשים קטנים משני צדדיו בצבע שחור.

ז. גבול חלקה בקו ירוק.

ח. מספר גוש בתוך מרובע.

ט. מספר חלקה בתוך עגול.

י. מספר דרך בגזרה העליונה של הרוזטה.

יא. קו בנין בגזרות הצד של הרוזטה.

יב. רוחב הדרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.

יג. רדיוס 36 מ' כבניה אסורה.

11. חניה: בשטח המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. תנאי להיתר

בניה למסעדה, פיתרון חניה בתוך המגרש, באישור משרד התחבורה.

12. מים: מרשת המים של מקורות ובאישור משרד הבריאות.

13. ביוב: היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.

14. אשפה: מיקום פחי האשפה בתיאום עם הרשות המקומית.

15. טלפון: לפי תקנות משרד התקשורת ו/ או בז"ק.

16. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

17. מיקלוט: לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנון

הג"א ולא תוצא תעדת שימוש בבנין אלא כן המקלט בוצא על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

18. ניקוז: תנאי להוצאת היתרי בניה הבטחת ניקוז השטח אושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

19. אישור בניה בקרבת קו חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

מרווח בין קוי חשמל לבינים:

קו מתח נמוך 2.0 מטרים.

קו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מטרים.

קו מתח עליון 110 - 150 ק"ו 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא ממרחק הקטן מ - 2.00 מ' מכבלים אלו.

טבלת זכויות והגבלות בניה :

לפי תקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ו- % בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

האזור	מקומי חניה	עקרי	שרות	סה"כ	% בניה סה"כ מ"ר מבונה		לכניסה			מגרש מינימלי מ"ר
							מעל	מתחת	קד	
מסחרי	50/1 מ"ר	100	20	120 כולל	50		100	20	5	עד 11 מ' 3 קומות
מגורים 'א'	1/1 דיוור/ עסק	72	50 חממות	122	36 + 50 חממות		100	22	3	עד 8 מ' 2 קומות

קו כחול (רדיוס 40 מ' מהמשאבות) יהיה קו בנין אחורי לבנית מגורים בתוך חלקה מס' 5.

21.02.2000 : 25.11.1999

חתימות :

עורך התכנית.

בעלי קרקע.

יוזם התכנית.



