

24.4.88
291
30.8.94

מחוז הצפון
מרכז תכנון מקומי - גליל מרכזי
מרחב תכנון מקומי מחוזי (נוף הגליל)
תכנית מפורטת ג/5446
שכונת מגורים מערבית - הר צפירי בית ג'אן
תקון לתכניות ג/400, ג/648 ושנוי
לז.מ.א - 8, ת.מ.צ - 2.

פרק א' - כללי:

1. השם והתחולה.
תכנית זו הקרא תכנית הר צפירי - בית ג'אן.
שכונת מגורים מערבית מפורטת מס' ג/5446
2. היחס לתכניות אחרות:
תקון לתכניות מספר/ג 400, ומספר/ג 648 ותחול על השטחים הכלולים בתחום המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
3. המקום:
התכנית כלולה בתחום תכנית מפורטת מס' ג/400, שמורת טבע הר מירון, ומהווה תקון חלקי לתכנית זו, וכן מהווה המשך לתכנית ג/648 ושינוי חלקי באזור ההתחברות עם תכנית זו.

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1955
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 5446/ג..... מס' 29/85
הועדה המקומית בשיבחה מס' 7/85
ט"ס..... מס' 25:785
על תפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהל מועצה
י"ד היחיד

4. גבולות התכנית:
מחוז : הצפון.
נפה : יפא.
כפר : בית ג'אן.
חלקי גושים: 19501, 19503, 19504, 19507, 19509.

הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

5. יזום ומגיש התכנית:
משרד הבנוי והשכון מנהל בניה כפרית וישובים חזשים.

חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה נפתלי"

תוכנית מס'.....
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך.....
עו"ד יוסף קבלאן
מ"מ י"ד הועדה

6. בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל ואחוריים.
7. עורך התכנית:
מ.ת.ל - מרכז תכנון לגליל בע"מ
8. שטח התכנית: כ- 480 דונם.
9. מטרת התכנית:
הקמת שכונת מגורים חדשה, על שדותים, באזור המערבי של בית ג'אן.
10. מסמכי התכנית:
התכנית מורכבת משבעה יפלי הסבר כתובים. ותשריט בקנה מדה 1:250 המהווים יחד את מסמכי התכנית.

11. ציונים בתשריט:

מחוז הציון	הציון	נוס'
גבול התכנית	קר כחול	1.
גבול גוש	קו ועליו משולשים	2.
גבול חלקה קיימת	קו מלא בצבע העתקה	3.
גבול מגדש מוצע ומספרו	קר מרוסן אדגד שטח עם מספר	4.
ציר כביש	קו בקודה	5.
	עגול ובחוכו מספרים:	6.
מספר דרך	א. מספר עליון	
רוחב דרך	ב. מספר תחתון	
קו בנין	ג. מספר צדדי	
דרך מתוכננת	שטח צנוע אדום	7.
אזור מבני צנור	שטח צנוע חום עם מסגרת חום כהה	8.
אזור צבורי פתוח	שטח צנוע ירוק	9.
אזור פרטי פתוח	שטח צנוע ירוק עם מסגרת ירוקה	10.
שמורת טבע	קווי ירוקים אלכסוניים על רקע ירוק	11.
אזור לתיירות	שטח צנוע צהוב עם מסגרת חומה	12.
אזור מסחרי	שטח צנוע אפור	13.
אזור מגורים א'	שטח צנוע כחום	14.
אזור מגורים ב'	שטח צנוע חכלת	15.
אזור למתקנים הנדסיים.	שטח צנוע סגור דגילים מצולבים	16.

פרק ג' - תכנית כללית

1. שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן התר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין בהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

2. רשימת תכליות הבניה והגבלות בניה:

2.1 ורכים:

שטח צנוע אדום, ישמש לכבישים, מדרכות, חניה, נסיעות, ביקור, וחיעול וכל השירותים הציבוריים עליים או תת - קרקעיים.

2.1.1 בקשה לסלילת דרך:

- (א) הבקשה להיתר סלילת דרך תכלול את הפרטים הבאים:
- (1) תרשים סביבה.
 - (2) רוחב הדרך המאושרת על פי תכנית זו.
 - (3) תכנית ביקור (כולל פתרון למגרשים גובלים)
- (ב) הרעה המקומית תהיה רשאית, לפי דאות עינה, לדרוש ממייעי הבקשה הפרטים הבאים או חלק מהם:

- (1) חתכי רוחב אופייניים, המתאימים לחתכים שבתשריטת תכנית זו.
- (2) חתך לאורך (כולל פתרון למגרשים גובלים).
- (3) מבנה הדרך ועובי השכבות.
- (4) תנוחה א' - תכניות פיזית המראה מצב קיים, מוצע הריסות והעברות של מבנים קיימים, מידות המסעה, מדרכות שוליים, תעלות נקוז, רדיוסים בעוקמות, קווי גובה מתוכננים. חתכים לרוחב בנקודות קרטיות או לפי דרישת המהנדס.
- (5) תנוחה ב' - תכנית תנועה שתכלול סימון בצבע של המסעה, תמרורים, הסדרי תנועה בקטעים ובצמתי
- (6) שלבי הבצוע:

רוחב דרכים וקווי הבניה מהן יהיו כמסומן בתשריט.

2.1.2 רוחב וקווי בניה של דרכים:

2.1.3 שרה ראייה:

על אף כל האמור בתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

2.1.4 הפקעה ורישום דרכים מקומיות:

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

2.1.5 שטחים לחניה יוסדרו לפי ההנחיה הבאה:

מקום חניה אחד לכל שטח בניה של:

שמוש הקרקעות	פ ר ט י	משאית	אוטובוס	ה ע ר ו ת
1. מגורים	1. דירה			
2. מסחר	40 מ"ר	400 מ"ר		
3. בידור				
א. אולם כנוס	10 מ"ר אולם	יחידה	300 מ"ר אולם	
ב. מסעדה, קפה, מועדון	15 מ"ר אולם	500 מ"ר		
4. בתי מלון	3 חדרים	200 מ"ר	100 חדר	
5. חנוך				
א. בית ספר	2 כיתות	לפי הצורך	לפי הצורך	
ב. ספרייה, מוזיאון, גלריות וכו'	50 מ"ר			
6. מרפאה	1 חדר			אמבולנס לפי צורך
7. מתקני ספורט				
א. למופעים	10 מ"ר מגרש		150 מ"ר מגרש	
ב. לפעילות עצמית	50 מ"ר מגרש			

תכני צנזורה:

(צנזורה כחוק עם מסגרת חרם כהה)

מיועד למוסדות וויכוח: כמו גן ילדים, מעון, בית-ספר, למוסדות ודרכי ודת, למוסדות בריאות ומנהל צבאי.

שטח צנזורה פחות:

(צנזורה בחשד בירוק)

משטח צנזורה פחות מותרים השמושים המגוריים בסעיף 100 (כ') לתוקף תכנון ובניה חש"ח 1965.

2. שטח פחות פחות:

(צנזורה בחשד בירוק עם מסגרת ירוק כהה)

שטח פחות פחות. ישמש לנטיעות וגיבון, וכן ענודים ותלאים.

2. שטח לזכרון:

(צנזורה בחשד כהה עם מסגרת חומה)

ישמש להקמת כתי מלון, חניונים, כפרי נופש, מחקבי נופש, ספורט ונרדור וכל שמוש לפתוח ענף התיירות בבית ג' אן.

2.0 שטח למסחר:

(צנזורה בחשד כאפור)

ישמש לפעילויות המסחריות של השכונה כולל חנויות, משרדים, בנקים, יותר שמוש לכל הפעילויות בסעיף 2.2 לעיל - מכבי צבור. כמו כן יותר שלוב בניה למגוריים ובתנאי שחוגש ותאורש ברעה המקומית חכנית בני כוללת לכל שטח המסחר, המראה אח כל השמושים המבוקשים, המכנים על גובהם וצורתם, המדורגים, וכל פרט שירוש לדעת הרעה המקומית.

2.7 מגורים א':

(צנזורה בחשד כחום)

ישמש לכניו כתי מגורים זור או רז משפחתיים ותחת בר פעילות של בעלי מקצועות חופשיים כמו רופא, מהנדס, מ"ד וכו', ובתנאי שלמהררה מטרד לשכנים. תנאים: לטובת הנחיות הבניה כשטחים והמיועדים למגורים א', ואינם מחולקים למגורים לפי חכנית זר תחת בניה לפי מגבלות חכנית זר, ובתנאי שחוגש יחד עם הבקשה להיתר חכנית חלוקה למגורים שחוגש ע"י הרעה המקומית ובחשכמת טובל מקרקעי ישראל.

2.8 מגורים ב':

(צנזורה בחשד ככלת)

ישמש לכניו כתי מגורים בבניה ררויה, ישמש לכל הפעילויות המותרות לפי סעיף 2.7 בגופף חותר פעילות מסחרית כהואס לסעיף 2.6 ובתנאי שחוגש והאורש ע"י הרעה המקומית חכנית כניו הכוללת לדעת הרעה אזור תכנוני המהורה יחידה מינמלית לתכנון בבית זה.

(2.9 - ראה עמוד 5):

2.12 שטח למתקנים הנדסיים.

(צנזורה בחשד קנזים סגולים מצולבים) ישמש להקמת חחנת סניקה לקו כיוב. ינקטו אמצעים אקוסטיים למניעת מטרדי רעש משטח זה ע"י אטימה, ורצועה ירוקה סכיבו. בקצהו הדרום מערבי של השטח תוקם ברכה לקליטת גלישות.

2.9 טבלת תמחיות בניה והגבלות לשטחים:

מספר	השטח	אימון במשרים	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	גובה בניה מותר	קומי	מדרגות		הערות
							צנדי	אחורי	
2.9.1	מגורים 'א'	בתים	400 מ"ר	לא יעלה על 60% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על 2 קומות	לפני משקיים	3.0	3.0	ראה סעיף אחור חלקות
2.9.2	מגורים 'ב'	מבילת	1000 מ"ר	לא יעלה על 80% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על ארבע קומות	לפני מסדיים	3.0	3.0	ראה סעיף אחור חלקות
2.9.3	מבני צנור	תים	1000 מ"ר	לא יעלה על 50% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על ארבע קומות	לפני מסדיים	3.0	3.0	
2.9.4	מסחר	אפר	1000 מ"ר	לא יעלה על 100% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על ארבע קומות	לפני מסדיים	3.0	3.0	
2.9.5	תערוכות	צריב עם סכרית חומה	1000 מ"ר	לא יעלה על 30% מכלל שטח המגרש	לא יעלה על ארבע קומות	לפני משקיים	3.0	3.0	
2.9.6	שטח פתוח צנורי פתוח	ירוק עם סכרית ירוקה							כל הפעילויות בהתאם שטח פתוח שבמכניית מהיכל נאשרד הורשנו המקומית.

2.10. תפקידו להיחזק כניהן נחלתם החכמה הכלול גם תכנון הפתוח והנטיעות של כל טכח מגרש הבתים, וכן ההיתרות המוגדרות לדרך ולמגרשים השכנים.

2.11. הנכיה כמחרס החכמה נהיה בטופה למלרי קפדני של תנאי היתר פניה. אי קירוס תנאי ההיתר במלצ'ר, כחיל פתוח ובגרון יושב בחריגה מחנאי והיתר.

3. רשום ומס'ן:

סטטוס המידועים לפני צנור, שמו פיכורי ורכיס, יופקעו בהתאם לחוק התכנון והנכיה משכ"ה 1965 על כל הצורפים והתקנות הנוגעים, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

4. אמור חלוקה:

יותר נדרש שתי חלקות של מגורים ה. להקמה מכנה דו משפחתי, במקרה זה קו הבנין בגבול שיכנסל יהיה אפס,

כאזור מגורים ב. יותר אחד במי הלוח או יותר לפי תכנית בנין מאושרת, ע"י הועדה המקומית.

5. מתקנית על בנייה:

לא יותקנו כל מתקנים על גבה וקירות בנינים נגון: אנטנות, טלוויזיה, רודי שמש, מזגנים, וכד' אלא אם נכללו בהיתר נכיה והועדה אישרה אותם כחלק מההיתר הכללי.

6. מ"ל ס"ל:

לא תותר כל נכיה, אלא אם כן אושרו המקלט המרצע ע"י הרשות המוסמכת, לפי חוק הג"א או קבל פטור מהג"א ממקלט מלפיה זר.

7. כנור א"א:

לא תותר כל נכיה, אלא אם כן אישרה הרשות המקומית לכניה המוצעת ככרי ברשת ההידרנטים אשר אושרה ע"י איגוד ערים לכפרי אש.

8. שדרות מ"ס:

8.1 אפקות טיפ

אפקות טיפ נכלל בטח ההוכנית היא מהרשת של רשות המקומית, לא ינתן היתר נכיה אלא אם והובטחה אפקות טיפ סדירה ואפשרות התקנת מד טיפ כמקום הנאפשר כישה נוחה לעובר רשות המקומית.

8.2 נקודות מי גשמיים:

הנקודות יהיו על ידי חיהרל, נקודות טכני ע"י תעלות על קרקעיות או צנורות חת קרקעיים בהתאם לחוקי הנקוד, במידת הצורך תופקע יקוע המאמשה לנקודות וכן דרך הצמורה לזה בהתאם לחוק הנקוד וההגבה מפני עיטפונות חשי"ח - 1957.

8.3 ריכוז ופינוי אושפה:

ריכוז ופנוי אושפה יעשה ע"י הרשות המקומית, לא ינתן היתר נכיה אלא אם כללה הבקשה את מקום האצירה בתחום המגורש ובצמוד לדרך גישה. כשחיי מסחר ומכני צבור, יוקצה מקום למכולות אושפה, לגישה, לתמרון ולפנויין.

8.4 בנין ב"ב:

אישור דבת נינו מרכזיות, יוחבה כל היתר נכיה נה: צאת פתרון אינו יודואלי לספול בטכיס, או כפתרון לקבוצת מבנים. לא ינתן היתר נכיה אלא אם יתחייב המבקש בכתב כי עם התקנת הרשת המרכזית לייבן יחנכו כל מנהג או מחקן לרשת של הכיוב המקומית.

8 אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל בקווים עיליים או תת -

קרקעיים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוד אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
 הערה: במדה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

9. טבלת חלוקת שטחים: (מדוד גרפית).

השמוש	מגורים א'	מגורים ב'	מבני צבור	מסחר	תירות	ש.צ.פ.		דרכים	שרותים הנדס-יים.	סה"כ
						צבורי פתוח	פרטי פתוח			
השטח (דונם)	250.6	26.4	29.3	8.4	48.6	27.2	27.7	67.7	0.5	486.4
האחוז מכלל השטח	51.5	5.4	6.0	1.8	10.0	5.6	5.7	13.9	0.1	100.0

10. חתימות:

ראה מעבר לדף

חתימות:

משרד הביטחון והשיכון

מחוז חיפה

רחוב העצמאות 272 חיפה

טלפון 04-686222

21.8.94

חיפה

מחוז

בשם מרגיש התכנית :

משרד הביטחון והשיכון

מ.ת.ל.
מרכז תכנון לגליל בע"מ
כרוזים, ד.ג. חבל כוונים 12391
06 938767 מטל

בשם עורכי התכנית :

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ

בשם בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

משרד הביטחון והשיכון
חוק התכנון והעמידה ושכ"ח - 1965

אישור תכנית מס. 5446

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 21.8.94 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

5446
4335
1881 מאר 21.9.95