

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי.

תחום שיפוט מוניציפלי
מועצה מקומית בית ג'אן.

תכנית מס' 10786/ג

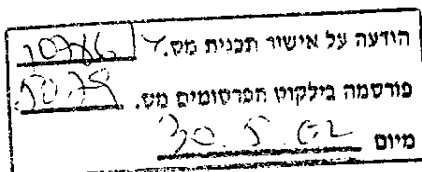
הקצאות שטח למבני ציבור -
שינוי תכניות ג/5446 ו- ג/685 בית ג'אן.

הקרקע: גוש: 19503, חלקה: 33.
 וחלקי חלקות: 7, 8, 9, 31, 32, 34, 36, 41, 42, 61.

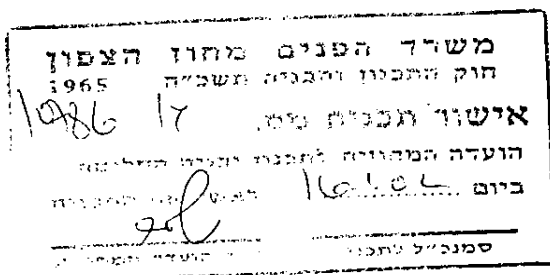
שטח התכנית: 19.739 דונם.בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. טל: 06-6558211

יזום התכנית:
 המועצה המקומית בית ג'אן. טל: 04-9802220, פקס: 04-9802240.

עורכי התכנית:
 אליאס ופא - מהנדסת ומוודדת מוסמכת. כפר יסוף, טלפקס: 04-9968590.
 צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085
 נייד: 053-352793, פקס: 8522388



מאי 1998
 הפקה למתן תוקף: 11 בפברואר 2002



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי.

מועצה מקומית בית ג'ן.

תכנית מס' ג/10786

1. שם ותחולה: תכנית נקודתית זו תקרא תכנית מס' ג/10786 - "הקצאות שטח למבני ציבור - שינוי תכניות ג/5446 ו- ג/685 בית ג'ן." (תכנית מתאר מקומית מאושרת) - (להלן: התכנית). והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.
2. תחום שיפוט ומקום התכנית: מועצה מקומית בית ג'ן, צפונית מערבית למרכז הכפר.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 3.1. תקנון הוראות התכנית מחייב. (5 עמודים, חוברת זו)
 - 3.2. תשריט מחייב בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
5. שטח התכנית: 19.739 דונם. מדוד גרפית.
7. הזרקע: גוש: 19503, חלקה: 33. וחלקי חלקות: 7, 8, 9, 31, 32, 34, 36, 41, 42, 61. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.
8. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע ממגורים לאתר לבניין ציבורי. ב. שינוי תואי דרך. ג. מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת מס' ג/685. ותכנית מפורטת מאושרת ג/5446. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אחרות להוראות תכנית זו, תקבענה ההוראות שבתכנית זו.
10. יזם התכנית: מועצה מקומית בית ג'ן. טל: 04-9802220, פקס: 04-9802240.
11. בעלי הזרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. טל: 06-6558211 ופרטיים.
12. עורכי התכנית: אליאס ופא - מהנדסת ומוודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס פקס: 04-9968590 צבי שקולניק-אדריכל מתכנן ערים. השרון 22א', חיפה. טל: 8514085, פקס: 8522388.

13. הגדרות: כל ההגדרות תואמות את המונחים מתוך חוק התכנון והבניה. מוסד מוגדר כחניה פרטית מקורה.
- 13.1 באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית.	- קו כחול עבה רציף.
גבול תכנית קיימת.	- קו כחול עבה מרוסק.
גבול גוש	- קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים.
גבול חלקה קיימת	- קו דק בצבע ירוק.
מספר חלקה קיימת	- סיפרה בצבע ירוק.
קו גובה טופוגרפי	- קו דק מפותל.
מגורים א'	- שטח בצבע כתום.
מגורים ב'	- שטח בצבע תכלת.
שטח לביניני ציבור	- שטח חום עם מסגרת חומה.
שטח ציבורי פתוח	- שטח בצבע ירוק
דרך מאושרת.	- שטח דרך בצבע חום.
דרך מוצעת.	- שטח דרך בצבע אדום.
דרך לביטול.	- שטח דרך עם שוליים מרוסקים וקווים אדומים ודקים באלכסון.
מבנה קיים	- צורת מבנה בצבע התשריט.
מספר הדרך	- סיפרה ברבע הקדמי של הרוזטה.
קווי בניין בחזית	- סיפרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.
רוחב הדרך	- סיפרה ברבע האחורי של הרוזטה.

14. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	
0.85	168	26.70	5,271	שטח מגורים א'
-	-	34.42	6,794	שטח מגורים ב'
36.89	7,281	36.90	7,285	דרכים
61.62	12,163	-	-	שטח למבני ציבור
0.64	127	1.98	0,389	שטח ציבורי פתוח
100	19,739	100	19,739	סה"כ

16. תכליות:

- 16.1. שטח לביניני ציבור: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום עם מסגרת חומה ישמשו להקמת מבנים אשר ישמשו לצרכי ציבור כגון: גן ילדים, בית ספר, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד, לפי צרכי הישוב. על המבנים תחול חובת סידורים לנכים.

16.2 דרכים:

- השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום או אדום הם שטחים של דרכים קיימות, חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש לתנוע מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
- (1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
- (2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.
- (3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קווי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

16.3 שטח ציבורי פתוח. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מלא הוא שטח פתוח

ציבורי ומיועד לתכליות הבאות:

א. ככרות, גנים הנגישים לכלל הציבור, נטיעות.

ב. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.

ג. מגרשי משחקים והשרותים עבורם.

ד. תותר העברת קוי חשמלית תת קרקעיים כגון: צנרת לאספקת מים,

חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון חת-קרקעיים.

16.4 אזור מגורים א'. הוראות בניה ותנאים לפי תכנית ג/5446.

17. מקלטים: תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף (הג"א) למקלט תקני במבנה.

18. תניה: החניות תהינה בתוך המגרשים ותוקצינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועדכוניהם.

19. שירותים:

1. מים: מקור המים חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר. באישור משרד הבריאות.

2. ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד

איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ניקוז: לפי תקן הניקוז ולפי תכנית שתוגש לוועדה המקומית באישור

רשות הניקוז

4. אשפה: לא יינתן היתר למבנה אלא אם ידאג המבקש לתכנון לעצמו מתקן

אשפה לפי דרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית.

5. חשמל: מקור החשמל מרשת חברת החשמל הקיימת בכפר.

א. לא יינתן היתר לבניין שנמצא מתחת לקוי חשמל עיליים או

מעל כבלים חת-קרקעיים.

ב. כל בניין חייב להתרחק מתיל החשמל הקרוב ביותר אליו

בהתאם למפורט להלן:

1. ברשת מתח נמוך 2 מטר

2. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטר.

3. ברשת מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מטר.

4. ברשת מתח עליון מעל 100 ק"ו 10 מטר.

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-2 מטר מכבלים אלה. אין גם לבצע חפירה מעל או בקרבת כבלי

חשמל תת קרקעיים אלא לאחר הסכמת חברת החשמל.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

ואחוזי

בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

שם אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מרווח ב-מ'			שטח בניה מירבי מותר ב-% (*)						גובה בניה מירבי	
		ק	צ	א	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	שימוש עיקרי לקומה	שטחי שירות לקומה	% מירבי לקומה	סה"כ % מותר	מפני ק.ט.	מספר קומ'
מבנה ציבורי	1000 @	4	4	4	90	0	(25)	(5)	30	90	12 (#)	3

(*)-השטח לחישוב כולל כל בנייה וכל שטח מקורה - מלבד הבלטה של גג

הרעפים עד 60 ס"מ.

@ -לפי התשריט.

(\$)-תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

באישור ועדה מקומית.

(^)-שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסך, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר

מכונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.

(#)-גובה בנין מותר במפגש הגובה של פני קרקע טבעית עם קיר הבנין. במפגש

הנמוך של פני קרקע טבעית עם קיר הבנין מותרים 2 מ' נוספים במדידה.

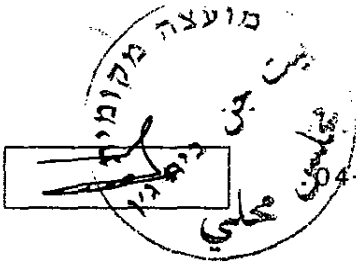
21. הפקעות לצרכי ציבור (בתחום מקרקעי ישראל):
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית
עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

23. מדידה: התכנית מתבססת על תשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך.

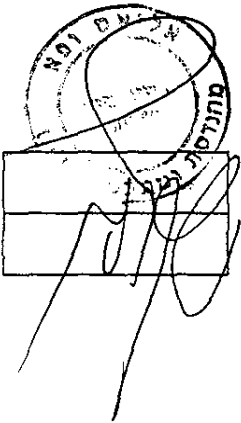
חתימות:

יוזם התכנית:



המועצה המקומית בית ג'ן . טל: 04-9802220 , פקס: 04-9802240
ת.ד. 751, מיקוד 24990

עורכי התכנית:



אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.
צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085
פקס: 8522388

1. בעלי הזרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קרית הממשלה, נצרת עלית.

