

55748TXT.62

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

תכנית מתאר מקומית - בית גן

ג / 685

משרד הפנים מרחב הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 685/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.10.94 לאשר את התכנית.

סמל מ.ת. 10000

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 685/7

גורסמת בלוקט הפרסומים מס' 4548

מיום 27.7.94 מס' 4693

ועדה מקומית	1983	ספטמבר
ועדה מחוזית	1985	יוני
ועדה מקומית (עדכונים)	1985	יולי
ועדה מחוזית (תקונים ועדכון לפי הנחיות)	1987	מרץ
לשכת תכנון מחוזית (ביקורת לפני הפקדה)	1987	נובמבר
החלטה נוספת של ועדה מחוזית.	1988	מאי
גמר תיקונים לפי החלטות הועדה המחוזית	1995	דצמבר
לאחר שמיעת התנגדויות ע"י חוקר		
הגהה סופית ע"י ועדה מחוזית	1996	מרס
תקון לפי החלטת מועצה ארצית (הקלות בקוי בתי עלמין)	1996	יולי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה נפתלי"

6-12-2001

נתק 12.3.99

תיק מס' 12379

תכנון:

ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ.
נתיב חן 1 חיפה. טל' 8233173/4 -04, פקס' 04-8223446.

ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומחכנו.
אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומועד מוסמך.

מחוז הצפון

=====

מרחב תכנון מעלה נפתלי

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת - ב י ת ג ' ן

ג / 685

=====

הגדרות והפרשים

=====

המונחים בתכנית זו יפורשו על פי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ותקנותיו (להלן "החוק") או בהתאם להגדרות בתכנית.

1. שם וחלות

=====

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בית ג'ן ג/685 (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית

=====

מסמכי התכנית הם הוראות אלה ב 21 עמודים ותשריט בק"מ 1:2500. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט משורטט על מפת רקע פוטוגרמטרית בקנה מדה 1:2500. גבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

3. המקום

=====

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בבית ג'ן שבנפת עכו. כולה בתחום שיפוט של המועצה המקומית בית ג'ן ובתחום שמורת הטבע "הר מירון" לפי תכנית ג/400.

4. יחס לתכניות אחרות

=====

בשטח התכנית כלולות התכניות הבאות:

ג/1503,	ג/2067,	ג/1486,	ג/907,	ג/648,	ג/400,
		ג/5550.	ג/4446(27/85)		ג/3182,

בשטחי התכנית ג/4446, וכך הר צפרייר מערב ג/5446 יקבעו

פרטי התכניות המפורטות.

אין התכנית הנוכחית מבטלת תכניות קודמות אלה, אולם בכל קביעה שבה

יש סתירה בין קביעותיהן וקביעות תכנית זו, תקבע התכנית הנוכחית.

התכנית אושרה להפקדה במועצת הגנים הלאומיים ושמורות טבע, ובישיבת

הועדה המשווה של המועצה הארצית ב18.05.87.

5. מטרת התכנית

=====

להכין תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 תוך מענה על

צרכי הישוב לשנת 1997, על מנת להסדיר את הבניה בישוב, להתוות דרכים,

לקבוע אתרים ושטחים לצרכי צבור, להנחות הכנת תכניות מפורטות לפי

הצורך, להוות מכשיר להוצאת היתרי בניה, הכל תוך שילוב בית-ג'ן

בשמורת טבע "הר מירון".

6. שטח התכנית

=====

6.1 שטח התכנית הוא כ- 3322 דונם (פירוט בסעיף 15),

לפי הפרוט בטבלת השטחים.

מספר יח"ד הקיבולת התאורטית המכסימלית היא כ6400 יח"ד.

בתנאים הקרקעיים, הנופיים והחברתיים קשה לממש את הקבולת

בפועל מעל כ50% כלומר כ3300 יח"ד.

6.2 המקרקעין הכלולים בשטח התכנית הם:

(חלקי חלקות)	חלקות	נושאים
5, 17, 18, 20, 23, 25-27, 36, 37, 39, 41	28-35	19501
18, 22-25, 58, 63, 64, 67, 69	27-57, 65	19502
1, 5, 51, 56, 57, 61	2-4, 6-48, 52-54, 58-60, 62	19503
	כל חלקות הגוש	19505
	כל חלקות הגוש	19506
	כל חלקות הגוש	19507
	כל חלקות הגוש	19508
	כל חלקות הגוש	19509
	כל חלקות הגוש	19511
3, 4, 41, 91, 93, 97, 109, 110, 112	6-11, 14-40, 42-47, 92, 94, 106, 107	19512
69, 72, 73, 78, 94	74-77	19514
	כל חלקות הגוש	19515
	כל חלקות הגוש	19516
	כל חלקות הגוש	19517
77, 82, 91	1-76, 78-81, 92-95	19518
1-9, 32-35, 37, 47	10-31, 38-46	19520
8, 19, 21, 36, 99, 100	12, 13, 15, 17, 20	19521
1, 3-5, 27, 29 30-32, 114, 116	2	19522
56	1-55, 57-81	19523
2, 6, 12, 17	1-5, 7-11	19526
5, 7, 11, 54, 65, 67	1-4	19533
	כל חלקות הגוש	19575

7. יוזמי התכנית

היוזמת היא: הועדה המקומית לתכנון ובניה -מעלה נפתלי
ת.ד. 494, מעלות -24952, טל' 04-9978030, פקס' 04-9570261

8. המתכננים

ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ.
נתיב חן 1 חיפה. טל' 04-8233173/4, פקס' 04-8223446

ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ-ארכיטקט ומתכנן.
אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

9. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: פרטיים, ווקף הכפר, אופוטרופוס לנכסי נפקדים,
מדינת ישראל, מ.מ.י.

10. ציונים בתשריט
=====

אזור מגורים א'	א. שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	ב. שטח צבוע תכלת
אזור לבניני צבור	ג. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
שטח צבורי פתוח	ד. שטח צבוע ירוק
שטח לספורט	ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה
בתי קברות קיימים או מוצעים	ו. שטח צבוע צהוב משובץ באלכסון בקווים ירוקים
דרך או שביל קיים או מאושר	ז. שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת, הרחבת דרך או שביל	ח. שטח צבוע אדום
גבול תכנית	ט. קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	י. קו כחול עבה מקוטע
גבול שמורת טבע	יא. קו נקודה כחול עבה
אזור לנופש ומלונאות	יב. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום
אזור מסחרי	יג. שטח צבוע אפור כהה
אזור מגורים ומסחר	יד. שטח צבוע לסרוגין פסים אפור עם כתום
שטח לתכנון בעתיד	טו. שטח צבוע בפסים אלכסוניים כתומים
שטח חקלאי	טז. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ✓
שטח פרטי פתוח	יז. שטח צבוע בצבע ירוק מותחם בקו ירוק
שטח מגורים חקלאי	יח. שטח צבוע באלכסון בפסים בכתום וירוק לסרוגין
מספר דרך	יט. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	כ. ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
קוי בניה	כא. ספרות שחורות ברבעים הצדדים של העיגול
גבול גוש	כב. קו ירוק עם משולשים ברקע התשריט
גבול חלקה ומספרה	כג. קו בירוק ומספר בירוק

11. השימושים בקרקעות ובניינים

- (א). לא ינתן ושיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, ובהתאם לאמור בטבלת הנחיות הבניה.
- (ב). שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו, ייחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.
- (ג). לא ינתן ושיון להקמת בנין חדש אלא אם עמד בתנאים שבטבלת האיזורים הקובעת שטח מנימלי למגרש, אחוזי בניה ו/או שטח מכסימלי לבנין, מספר יחידות דיור לדונם, גובה מכסמלי של הבנין ומרווחים מנימליים מחלקות שכנות ומדרך.
- (ד). הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לבניית יותר מבנין אחד על מגרש בכפיפות לאחוזי הבניה, המרווחים, מספר יחידות הדיור וגובה הבנינים החלים בכל איזור. בבקשה להיתר יוצגו כל הבנינים הקיימים והמוצעים בתכנית מגרש בקו"מ 1:250. בבקשה להיתר ייקבעו פתרון בעיות חניה, הבטחת דרך גישה לכל בנין ודרישות תכנוניות אחרות של הועדה המקומית.
- המרווח בין בנינים בתוך מגרש יהיה 0 או לפחות 6 מ' באזור ב', ו 4 מ' באזור א'. ישמרו המרווחים לגבי מגרשים שכנים על פי תכנית זו.
- (ה). בחלקות בהן קיימים מספר בנינים וחלוקת החלקה למגרשים אינה אפשרית, תותר בניה נוספת רק בכפוף לאמור בסעיף ד.1.
- (ו). כוחה של הועדה המקומית יפה להקים לפי הצורך קיר תומך ומעקה לדרך באופן ששיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו הדרך המאושר בתכנית עד 30 ס"מ לכל מטר גובה של הקיר התומך הדרוש.

12. מקלטים

- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מלוי הוראות חוק התגוננות אזרחית (מקלטים), באישור הועדה המקומית.

א. אזור מגורים א' (רגיל)

ישמש למגורים, בצפיפות 4 יחידות דיור לדונם נטו.
באזור מגורים א' יותר לשלב גם מגורי נופש ואכסניות לנופשים.
מגורי נופש לא יחושבו כדירות בבדיקת צפיפות המגורים הקבועים באזור זה
(יחידות דיור לדונם).

להקמת אכסניה או מלון בן 21 מיטות ומעלה תידרש הכנת תכנית מפורטת
ואתר ששטחו לא יקטן מ-1 דונם לכל 20 מיטות באכסניה. צפיפות (%) הבניה
למגורי נופש אכסניות ומלונות לא תחרוג מן המותר למגורים באזור.
תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה(*) בהתאם להוראות
שבטבלת האזורים.

באזור מגורים א' יותר להקים עסקים המשרתים את האזור כגון:
חנויות קמעונאיות למוצרי מזון, כלי בית, גלנטריה סדקית וכו'.
הוצאת היתרי בניה תותנה בתכנון נאות של נושאי התניה, האשפה והאחסון,
ובעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה).

הקמת מבנים לצרכי המשק החי(**) תותר במגרשים של לפחות 2000 מ' על
פי ההוראות שבטבלת האזורים ובכפוף לעמידה בסעיף 21 (איכות הסביבה).

(*) מבנים עונתיים לגידול צמחי מזון, מרפא או נוי עד גובה 4 מ'.

(**) מבנים לגידול בעלי חיים, דירים, אורוות, רפתות, לולים וכו'.

בנין צבורי ומגורים.

בתכנית מפורטת ניתן לייעד שטחים לשימוש משולב של מגורים ושירותים
צבוריים. אתרים המיועדים לשימוש זה ישמשו למוסדות ציבוריים כגון:
גני ילדים לגיל הרך, פעוטונים, תחנות אם וילד, מועדונים שקטים למבוגרים,
ושאר שימושים צבוריים הדרושים לדעת המועצה המקומית לאזורי מגורים ושאינם
מהווים מטרד למגורים.

במדת האפשר יחולקו כל האתרים המיועדים לשימוש זה, (בנין צבורי ומגורים) לשני מגרשים:

- א. לצרכי בנין צבורי.
- ב. לצרכי מגורים.

שטח מגרש א' לא יעלה על 40% משטח האתר כולו. במידה והאתר כולו קטן מ- 1000 מ"ר או אם מסיבה אחרת מעדיפה זאת המועצה המקומית, יתוכנן האתר לשימוש מעורב לצרכי צבור ולמגורים, בהתאם להנחיות הבאות:

1. השימוש הצבורי ייבנה בקומת הקרקע ויתוכנן בכניסה נפרדת.
 2. השימוש הצבורי יתפוס עד 40% משטח הקרקע הפנוי מבנייה באתר המיועד לשימוש מעורב כנ"ל.
 3. בחלקי המגרש הנוותרים וכן בקומות שמעל לקומת הקרקע, ניתן יהיה לבנות דירות מגורים באחוז בניה כולל שלא יפחת מ 60% מן המותר באזור זה, לגבי שטח האתר כולו.
 4. גובה הבניה וקווי הבנין יהיו כפופים למותר באזור.
- זכויות הבניה והשימוש הציבורי בקרקע ו/או בבנין באתרים מסוג זה תופקענה על פי פרק ח' לחוק. במידה ויתוכנן האתר לשימוש מעורב, יירשמו האתר והנכס כולו בבעלות משותפת של המועצה המקומית בית ג'ן ובעלי הנכס המקוריים.

ב. אזור מגורים ב' (צפוף)

ישמש למגורים בצפיפות עד 4 יחידות דיור לדונם נטו, ולשמושי מינהל ושרותים והם: חנויות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים של רשויות, ומוסדות צבוריים, משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים. הקמתם וקיומם של שמושי קרקע נוספים אלה כפופים לתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה), ולמניעת מטרד למגורים. הקמתם וקיומם של שימושים אלה כפופים לאישור המועצה המקומית על פי הגבלות קיבולת תשתית הדרכים, המים, הביוב, החשמל, האשפה וכן אישור הועדה המקומית.

החניה של רכב פרטי ורכב חקלאי תמצא את מקומה בתחומי חלקות הבניה לגבי כל היתרי בניה שיוצאו, הכל בהתאם לתקן החניה המצוין בטבלה א'.

ג. איזור לבניני צבור

איזור לבניני צבור ישמש להקמת בנינים לצורכי הציבור על פי הגדרתם בחוק הסעיף 188(ב). היתר לבניה בשטח לבניני ציבור יוצא רק על פי תכנית מפורטת או תכנית בנוי ארכיטקטונית בקנה מדה 1:250 לאתר המיועד לשטח לבניני צבור, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון כחלק מחייב מהיתר הבניה. תכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר. שטחים לבניני צבור יירכשו מכספי מס ההשבחה או שיופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו על שם המועצה המקומית בית ג'ן. השימוש הציבורי הספציפי בכל אתר ייקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית.

ד. שטח צבורי פתוח

ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. על הועדה המקומית לשאת בהוצאות ביצוע התכנית ופיתוח השטחים הנ"ל. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גידור, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'. לביצוע הפיתוח יוצא היתר על פי תכנון שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטחים צבוריים פתוחים יירכשו כנ"ל או יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו על שם המועצה המקומית בית גן. לא תותר הקמת מבנים בשטח צבורי פתוח.

ה. שטח ספורט

יכלול מגרשי ספורט, משחקים ומתקני עזר לספורט (שרותים, הלבשה וכו') שטחי הספורט יירכשו כנ"ל או יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו על שם המועצה המקומית בית גן.

ו. בתי קברות

באזור בתי קברות יותר להקים מבנים למטרת קבורה בהתאם ל-תמ"א 19 ורצועת נטיעות עצים ברוחב 5 מטר לאורך הגבול בתוך בית העלמין.

ז.ח. דרכים

ישמשו לתנועה וחניה לכלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'.

המועצה המקומית תישא בהוצאות פיתוח הדרכים.

ז.ח. דרכים להולכי רגל

דרכים להולכי רגל יוגדרו כדרכים קיימות או רשומות ברוחב פחות מ- 6 מטר, ודרכים מוצעות בתכנית מפורטת ברוחב 4-6 מטר. הם ישמשו לגישה ברגל ולהעברת תשתית. המועצה המקומית תישא בהוצאות פיתוח השבילים.

ניתן להרחיב כל דרך קיימת / רשומה עד רוחב 6 מטר בתכנית מפורטת.

דרכים שנוצרו על פי תכנית חלוקה יחשבו כדרכים לפי תכנית זו.

קוי הבנין לשבילים יהיו לפחות 2 מטר.

י.ב. נופש ומלונאות

באזור מלונאות יותר להקים בתי מלון לפי תכנית מפורטת בשטח אחר שלא יקטן מ- 3 דונם. צפיפות הבניה תוכל לעלות על הצפיפות באזורי המגורים ובלבד שגובה הבניה לא יעלה על 3 קומות והבנוי ישתלב בנוף הכפר והסביבה, ובנוף הר מירון.

י.ג. אזור מסחרי

באזור מסחרי יותר שימוש לצרכי מסחר, מינהל ושירותים לפי הפירוט לאזור מגורים א' וכן למגורים.

השימוש יהיה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה).

י.ד. אזור מגורים ומסחר

באזור מגורים ומסחרי יותר שימוש לצרכי מסחר, מינהל ושירותים לפי הפירוט לאזור מגורים א' וכן למגורים. השימוש המסחרי יהיה בקומת קרקע במפלס הדרך בלבד. השימוש יהיה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 21 (איכות הסביבה).

טו. שטח לתכנון בעתיד

בשטחים אלה יוצאו היתרים רק לאחר שתוכנה תכניות מפורטות למגורים א' ליחידות שטח שלמות לפי תכנית זו ולפי סעיף 19, כולל הפרשת כ-40% לצרכי ציבור ודרכים.

טז. שטח חקלאי

באזור זה ניתן יהיה להקים יחידת דיור אחת עבור בעל החלקה בתנאי הבא: יחידת דיור אחת תוקם על חלקה אחת, מבלי להתחשב בגדלה אך בתנאי כי שטח החלקה המינימלי יהיה 1000 מ"ר.

יז. שטח פרטי פתוח

שטח פרטי פתוח ישמש לנטיעות וגינון וכן לעיבודים חקלאיים.

יח. שטח מגורים חקלאי

אזור זה ישמש בעיקר לחקלאות וגם למגורי חקלאים. צפיפות המגורים בו עד יחידת דיור לדונם נטו, לפי חלוקה מאושרת ע"י הועדה המחוזית. בחלקות רישום מקוריות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת.

14. הנחיות לבניה באזורים לפי סוגי השמוש וגודל המגרש

אזור	שטח מגרש מנימום מ"ר	אחוז בניה מכסימלי (ברוטו)	גובה בניה	מרווחים מנימליים מטר דרך צדדים אחור	יחידת דיור לדונם	מקומות חניה במגרש
מגורים ב.צפוף (תכלת)	500-250	50% תכנית 100% סה"כ	3 קומות עד 9 מטר גובה	3 2 0 או בהסכמת השכן לקיר אטום	4 יח' דיור לדונם	1 לכל יח' דיור + 1 לכל יח' עסק
מג' א' (מ'א)	מעל 500	40% תכנית 80% סה"כ	2 קומות עד 8 מטר	3 3 3 או לפי התשריט	עד 6 יח' לדונם	- " -
מגורים א.רגיל (כתום)	2000-500	36% תכנית 72% סה"כ 50% חממות	2 קומות עד 8 מטר גובה	3 3 3 או לפי התשריט	עד 4 יח' לדונם	1 לכל יח' דיור + 1 לכל יח' עסק
	מעל 2000	36% תכנית 100% סה"כ 50% מבונה חקלאי ומשק	3 קומות עד 9 מטר גובה	5 4 5 או לפי תכנית מפורטת	עד 6 יח' לדונם	---
אזור לבניני צבור	ע"פ תקן מקובל	עד 50%	עד 3 קומות	5 4 5		1 לכל 100 מטר בנין
אזור תעשייה ומלאכה	מעל 1000	לפי תכנית מפורטת	2 קומות עד 8 מטר. 5-8 בקומה	4 3 3		---
אזור מסתר	לפי תכנית מפורטת	120% כולל	3 קומות עד 11 מטר גבה	5 4 5		1 לכל 50 מ"ר בנין.
מגורים ומסחר (ק.קד)	מעל 500	80%	2 קומות עד 8 מטר גבה	3 3 3 או לפי התשריט		1 לכל יח"ד לכל עסק
נופש ומלונאות	מעל 3000	לפי תכנית מפורטת	3 קומות עד 10 מטר גובה	5 5 5		לפי הנחיות מש. התחבורה
מגורים חקלאי	מעל 1000	180 מ"ר תכנית.	2 קומות עד 8 מטר גובה	3 3 3	עד 1 יח' דיור + 1 למשק לדונם	1 לכל יח' דיור + 1 למשק
אזור חקלאי	מעל 1000	250 מ"ר	2 קומות עד 7 מ' גובה	5 5 5	1 לחלקה	1 לכל יח"ד

בנינים קיימים שאינם עומדים בהוראות קוי הבנין ייחשבו כתרתיגים.

15. טבלת שטחים

שטחי התכניות	סה"כ שטח כולל (דונם)
תכניות מאושרות (תחום בניה)	562
תכניות מופקדות (מוצעות)	1,355
תכנית ג/ 685 (45/85)	3,322

פרוט שטח תכנית מתאר בית גן ג / 685

יעוד	דונם	אחוז
1. אזור מגורים ב' (צפוף)	78	2.4
2. אזור מגורים א' (רגיל)	1,516	45.6
3. אזור מגורים ומסחר	41	1.2
4. אזור מגורים וחקלאות	147	4.4
5. אזור מסחרי	12	0.4
6. אזור מבני ציבור	84	2.5
8. אזור נופש ומלונאות	66	2.0
10. אזור לבתי עלמין	7	0.2
11. אזור לתכנון בעתיד	368	11.1
11. דרכים קיימות	115	3.5
13. דרכים מוצעות	318	9.6
14. אזור חקלאי	491	14.8
15. אזור צבורי פתוח	31	0.9
16. אזור פרטי פתוח	48	1.4
סה"כ	3,322 דונם	100%

16. הפקעות ורישום

דרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבנייני ציבור וספורט יופקעו על פי פרק ח' לחוק ותיקוניו, ויירשמו על שם המועצה המקומית בית גן.

17. בטול דרכים מאושרות

דרכים מבוטלות ישמשו ליעוד החדש שניתן להן. בכל מקרה שטחן יהיה רכוש המועצה המקומית, שתוכל לעשות בו עסקות בכפוף לכל חוק ובאישור הועדה המקומית.

א. בנינים קיימים כחוק בעת אישור תכנית זו וכתוצאה מהתווית דרכים או הרחבתן שאינם עומדים בתנאי טבלת ההנחיות לבניה, לא ייפגעו על פי תכנית זו, וישארו כחריגים. בנין או שימוש קיים לא יהיה לחריג או שימוש חורג לפי פרק ז' לחוק אלא אם נקבע במפורש בתכנית זו או בתכנית אחרת.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת בניה בבנינים קיימים כדין גם אם אין המרווחים וגודל המגרשים הקיימים למעשה תואמים תכנית זו, אך לא תותר בנית תוספת בתוך תחום דרך קיימת או מתוכננת ולא בשטח המיועד לבנין צבורי.

ג. קומות עמודים ומחסנים בגובה שהוא קטן מ- 1.5 מטר לא תחשבנה כשטח בניה. כל שטח מקורה שהחלל מעליו גובהו 1.5 מטר ומעלה ייכלל בחישוב שטחי הבניה. קומות עמודים תהיינה בגובה 2.55 מטר לפחות ותהיינה מותרות לסגירה על פי היתר.

ד. תכניות מפורטות מאושרות תהיינה כפופות להנחיות תכנית זו.

ה. באזורים המותרים לשימוש מעורב למגורים ושירותי צבור או למגורים ומינהל או מסחר, יופחת שטח המגורים המותר לבניה, ביחס לגודל השטח שאינו מגורים ובהתאם יופחת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה.

ו. לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא לבנין שלגביו קיימת גישה קבועה לדרך.

ז. גבולות חלקות רשומות וכן גבולות של חלוקות-משנה מוסכמות יחשבו כגבולות מגרשים לצרכי רישוי הבניה. בתכניות איחוד וחלוקה ניתן לבטל גבולות חלקות רשומות ואת קווי הבנין הצמודים להן באישור הועדה המקומית.

ח. בחלקות וחלוקות משנה רשומות

1. אם כתוצאה מהרחבת דרכים קיימות או התוויית דרכים חדשות יקטן רוחב החלקה הנוותר עד כי השטח הנוותר לבניה בין קווי הבנין שנקבעו בסעיף 14 יקטן ברוחבו מ-6 מטר, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה באותו קטע במרווחים מוקטנים כדי לאפשר רוחב בנין מינימלי של לפחות 6 מטר לבד שלא יקטן מרווח מ-2 מטר או מרווח של 0 בקיר אטום. כל בנין חדש ייבנה על פי המרווחים שנקבעו בסעיף 14.

2. חלקות רשומות קיימות שרוחבן קטן מ-21 מטר ואינו קטן מ-10 מטר תהיה הועדה המקומית רשאית לפעול לפי האמור לעיל בסעיף א-2 (1).

ט. הבניה במרווחים מוקטנים

הבניה במרווחים מוקטנים מותרת בכך שגודל המגרש נטו לא יקן מהקבוע בסעיף 14 בתכנית זו. בניה במרווחים מוקטנים תהיה בהתאם לאמור בסעיף 11 ז' לגבי מרווח קדמי.

י' גמישות בהתוויית דרכים - תוספת לסעיף 13 - י' בתקנון

לגבי הדרכים המסומנות בתשריט וחולו ההוראות הבאות:
ב-1 תואי הדרך המסומן בתשריט שבקנה מידה 1:2500 הוא תואי עקרוני רצוי. התואי הסופי ייקבע לפי צרכי ואפשרויות הביצוע של הדרך בהתחשב בטופוגרפיה, מבנים וגבולות חלקות.
סטיות בין התואי המסומן בתשריט לבין התואי הסופי לא תחשבנה כסטיה מתכנית זו בתנאים הבאים:

- א. הסטיות לא תעלנה על 20% מרוחב הדרך מכל צד.
- ב. רוחב הדרך הסופית לא יפחת מ-80% מהדרך המתוכננת.
- ג. השטחים הנלקחים לדרך משטח החלקות בהן עוברת יהיו פרופורציונליות לשטחי החלקות במידת האפשר.
- ד. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים דלעיל יוכן שינוי להתוויית דרך לפי התכנית, כתכנית חלוקה.
- ה. דרכים נוספות יוכנו כתכנית מפורטת.
- ו. לא תבוטל דרך מבלי שיוצע לה תואי חילופי בתכנית מפורטת.

א. היתרי הבניה בחלקות ששטחן המקורי גדול מ- 2 דונם יוצאו רק לפי תכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. במסגרת תכנית זו ניתן להכין תכניות מפורטות המאפשרות צפיפות גבוהה יותר תוך שמירה על אופי הכפר.

בתכניות המפורטות ששטחן אינו קטן מ- 2 דונם ניתן לאשר במסגרת תכנית מתאר זו, אחוזי בניה גבוהים יותר בתנאי שלא יעלו על 100% שטח רצפות כולל ברוטו לשטח המגורים, וגובה הבנינים לא יעלה על 9 מטר מעל קו הקרקע הטבעי, וזאת על פי תכניות בנוי הכלולות בתכניות המפורטות ותוך קיום דרישות לחלוקות משנה, שבילים, חניה, שטחים צבוריים וכו', לפי דרישות הועדה המקומית. בתכניות כאלה תוכל הועדה המקומית לאשר כהקלות מרווחים צדדיים ואחוריים בין בנינים בתוך התכנית שיהיו קטנים ב- 10% מן הקבוע בטבלת האזורים וכן מרווחי "0" על פי בינוי שייקבע בתכנית המפורטת, וגם מגרשי משנה קטנים. המרווחים לגבי שטחים שמחוץ לתכנית מפורטת כזו לא יוקטנו.

ג. שינויים בהתווית דרכים וגבולות שימושי קרקע בתכניות המפורטות לא ייחשבו כהטיה מתכנית זו במסגרת גמישות של 5 מטר מקוי התכנית.

20. ניקוז, תיעול, אספקת מים, חשמל, ביוב וסלוק אשפה.

א. ניקוז.

ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. אין להבר דרך חלקה אל דרך צבורית ללא קביעת מעבר מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה המקומית.

ב. ביוב

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, לסלק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים. עם הקמת מערכת ביוב מרכזית יתחבר אליה.

ג. אספקת מים

אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מאת המועצה המקומית בית ג'ן ומאת הועדה המקומית.

ד. סלוק אשפה

כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה, יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאסוף האשפה וסלוקה. השטח לאסוף האשפה ושיטת הטיפול בה יקבעו מתוך לתחום תכנית מתאר זו בתיאום עם ישובים שכנים ובאישור משרד הבריאות, הועדה המקומית והועדה המחוזית, ורשות שמורות הטבע.

ה. מעבר תשתיות במגרשים פרטיים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת קוי תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים בתחום מגרשים פרטיים לאורך גבולות המגרשים.

הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכן יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למלווים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקווים כפי שיוגדרו על ידי חברת חשמל.

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים.

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין המעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:
המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפתח מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח במטר	שטח בנוי	
		א. קו חשמל במתח נמוך:
2.25	2.00	מתייל קיצוני
3.00	2.25	מציר הקו
		ב. קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו:
6.50	5.00	מתייל קיצוני
8.50	6.50	מציר הקו
		ג. קו חשמל במתח עליון 150 ק"ו:
13.50	9.50	מתייל קיצוני
20.00	14.00	מציר הקו

מרווח קידמי מקו מתח גבוה:

במקום בו קיים קו מתח גבוה:

(1) תוספת קומה א' על קומת קרקע קיימת תיסוג 5 מ' מקו הרחוב.

(2) בבניין חדש קו בניין יהיה 5 מ'

או קומה א' מעל קומת קרקע ממוצעת תיסוג 5 מ' מקו הרחוב.

21. איכות הסביבה

- א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים, כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מכל המבקש היתר לבניה או לשימוש בקרקע פרטים בדבר פליטות לסביבה הצפויות מנושא ההיתר המבוקש, לרבות זיהום אוויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטים וכל נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים שיינקטו ע"י המבקשים למניעתם או הפחתתם של מפגעים אלה.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר לבניה או לשימוש תנאי ההפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה עלול להיות מקור או נושא מפגע סביבתי.
- ד. קיום כל שימוש קרקע יעמוד בתקני רעש, איכות אוויר, חלקיקים וכל תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א-1961 וכן יעמוד בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

22. נטיעות

- כל מבקש היתר יצוין בתכנית המגרש עצים קיימים שישמרו ונטיעות חדשות במגרש על פי הנחיות הועדה המקומית. העצים ינטעו על ידי ועל השבון היזמים בפיקוח המועצה המקומית בית גן.

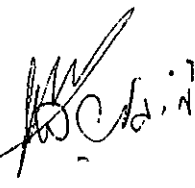
23. חניה

- א. דרישות החניה תהיינה לפי תקן החניה המאושר למחוז הצפון.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להקל בתקן החניה בהתחשב בקשיים טופוגרפיים ובנינים, באישור הועדה המחוזית.

24. עתיקות


- בשטח התכנית אתר עתיקות מוכרז, והבניה בפופה לסעיף 29-א לחוק העתיקות תשל"ח.

מתכנני התכנית: ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ

10.11.97


ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ - ארכיטקט ומתכנן.

אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

10/11/97

ח. פאהום ושות'
שרותים הנדסיים בע"מ
רח' נתיב חו, 1, נוה שאנן חיפה
טל. 233173

יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - מעלה נפתלי.