

27.12.2007
14.7.2007

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תוכנית מפורטת מס' ג/12168 שינוי יעוד משטח חקלאי למבני ציבור,

מגורים א' ודרך בית ג'אן. שינוי לתכנית מתאר ג/685 - בית ג'אן.

מחוז: הצפון

נפה: עכו

ישוב: תחום שיפוט מוניציפלי מ"מ בית ג'אן.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון ואח'.

- ת.ד. 580 קרית הממשלה.

נצרת עילית טלי 06-6558211 פקס: 066560521

- בית ג'אן

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12168 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.7.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

יוזם התוכנית: מועצה מקומית בית ג'אן.

טלי 04-9802220, פקס: 04-9803412

12168 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלקוט הפרסומים מס.
מיום

מחבר התוכנית: סאמי אסעד מהנדס

בית ג'אן. טלי 04-9803412

אייר תשנ"ט

אפריל 1999

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם: "תכנית מפורטת מס' ג/12168, שינוי יעוד משטח חקלאי למבני ציבור מגורים א' ודרך, שינוי לתכנית מתאר ג/685- בית ג'אן. ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התוכניות

2.1 מסמכים מחייבים

א. תשריט בקני"מ 1: 500

ב. הוראות התכנית(התקנון)- חוברת בת 8 עמודים
כל המסמכים הנ"ל חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. היחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית אשר בתוקף ג'685.
הוראות תוכנית זו בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תוכנית אחרת.

4. המקום

מחוז-הצפון

נפה-עכו

ישוב- תחום שיפוט מונציפלי מ.מ. בית ג'אן

גוש-19502

חלקות- 30,31,32,33 (חלק).

5. שטח התכנית

5.633 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תכנית בקני"מ 1: 250 ועפ"י תכנית גוש רשום.

6. גבולות התוכנית

מדרום-דרך מס' 87

מצפון חלקה 30, גוש 19502, חלקה 5, גוש 19515

ממזרח-חלקות 6,7 גוש 19515

ממערב-בית קברות חלקה 30 גוש 19502

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ואח'

8. יוזם התכנית

מועצה מקומית-בית ג'אן

9. מחבר התוכנית

סאמי אסעד-מהנדס

10. מטרת התוכנית

"שינוי יעוד משטח חקלאי למבני ציבור. מגורים א' ודרך. קביעת הוראות בניה".

11. תכליות

שטח למבני ציבור, מגורים א', ודרך גישה מוצעת.

11.1 שטח מבנה ציבורי- מיועד למבנה מועצה.

11.2 איזור מגורים א' – לפי תוכנית מתאר ג/685.

11.3 דרך תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל מעבר תשתיות גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט ל-מתקני הדרך.

12. היתרי בניה רישום וחלוקה

12.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

12.2 התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הודעה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 137 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, או סעיף 138.

13. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

14. באור סימנים בתשריט

- | | |
|------------------------|---|
| 14.1 גבול גוש | קו רציף ירוק עם משולשים ברקע התשריט. |
| 14.2 סימון מספר גוש | תיבה מלבנית בצבע שחור ומסי גוש בתוכה. |
| 14.3 גבול התכנית | קו כחול כהה רציף. |
| 14.4 גבול תכנית מאשרת | קו כחול מקוטע (סביבה). |
| 14.5 שטח למבני ציבור | חום תחום חום כהה. |
| 14.6 דרך גישה | פסים אלכסוניים צבועים לסירוגין אדום ירוק. |
| 14.7 דרך מאושרת וקיימת | חום בהיר. |
| 14.8 שטח חקלאי | ירוק ובפסים בצבע התשריט (לבן) באלכסון. |
| 14.9 מגורים א' | כתום |
| 14.10 גבול חלקה ומספרה | קו ירוק רציף ומספר בתוך עיגול (בירוק). |
| 14.11 מבנה קיים | מצולע מנוקד. |
| 14.12 מסי הדרך | משולש עליון בעיגול הדרך. |
| 14.13 קו בניין | משולשים צידיים בעיגול הדרך. |
| 14.14 רוחב הדרך | משולש תחתון בעיגול הדרך. |

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

- 15.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי 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 | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 509 מטר) | 21.0 מ' |

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחרבת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

15.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

15.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים.
הטרנספורמטורים ישולבו לפני הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.

16. ניקוז מי גשמים

יבוצעו ע"י יוזם התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה ע"י חלחול טבעי, נקוז וזרימה בתעלות עיליות, ו/או ארתת קרקעיות ובאישור רשות הנקוז.

17. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של מועצה מקומית בית ג'אן ובאישור משרד הבריאות.

18. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

19. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס המעוצה.

20. ביוב

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הודעה המקומית.

21. הידרנטים

יוזם התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי אש.

22. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

ע"פ דרישות הג"א.

23. חניה

החניה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

24. טבלאות שטחים קיים ומוצע

24.1 טבלת שטחים לתוכנית קיימת

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח חקלאי	ירוק ובפסים בצבע התשריט (לבן) באלכסון	4.955 דונם	87.96
דרך מאושרת	חום בהיר	0.678 דונם	12.04
	סה"כ	5.633 דונם	100

24.2 טבלת שטחים לתוכנית מועצת

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב-%
שטח למבני ציבור	חום מותחם חום כהה	4.114 דונם	73.03
מגורים א'	כתום	0.451 דונם	8.01
דרך מאושרת	חום בהיר	0.678 דונם	12.03
דרך גישה	פסי אלכסון צבועים בצבעים אדום וירוק לסירוגין	0.390	6.93
	סה"כ	5.633	100

25. היטל השבחה

כחוק.

26. טבלת זכויות והגבלות בניה

מספר קומות	שטח היטל הבניין על הקרקע	אחוז בנייה/שטח מכסימלי					קווי בניין			צבע בתשריט וגודל מגרש במ"ר	האזור
		סה"כ	מעל למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		ממזרח	מצפון	מדרום ומערב		
			-		90% 3702 מ"ר						
			90%	3702 מ"ר	שירות	עיקרי					
4 מעל מפלס הכניסה + קומת מרתף לחניות ושירותים	50%	90% 3702 מ"ר	-	-	20% 822 מ"ר	70% 2879 מ"ר	3	5	3	חום מותחם חום כהה 4114 מ"ר	שטח למבני ציבור
					על פי ג/ 685		3	3	3	כתום 500 מ"ר	מגורים א'

משך הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

גובה המבנה: מספר קומות 4 + קומה תת קרקעית + גג משופע גובה מעל מפלס הכניסה 18 מטר.

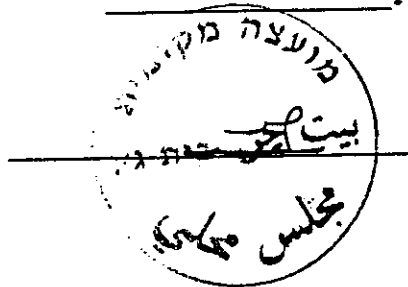
% בנייה מותרים: 90%
70% עיקרי
20% שירות

27. חתימות:

תאריך: _____

חתימה: _____

8.5.01



יוזם התוכנית:

בעל הקרקע:

6/5/01

סאמי סאמי אסעד
מחנף אורחי
ר.מ. 36469

עורך התוכנית:

28. אישורי ועדות