

2-4265

**חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מעלה הגליל**

תכנית מס' 9655/א  
 הועדה המקומית בשיפוט מס' 96  
 מיום 1.5.96 חילוקה להנציץ  
 על הפקדת התכנית הנקונה לעיל

יושב ראש הועדה *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

15-05-2001

**נתקבל**

**התקווה**

מחוז הצפון  
 נפת עכו

**מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל**

תוכנית מתאר מס' ג/9655, המהווה הרחבה לתוכנית מתאר מס' ג/5052 + ג/6841 - בתוקף. קיבולת יח"ד מוצעות=1060

מטרת התוכנית: הרחבת תוכנית מתאר של ג'ת בתוקף מס' ג/5052+ג/6841 בתוקף.

קיבולת י"חד מוצעות=1060

המקום: ג'ת בגליל.

תהום שיפוט מונציפאלי מ.מ. ינוה-ג'ת

הקרעות הכלולות בתוכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18748	3, 14, 21	4, 13, 17, 2
18749	8, 9, 11, 51	7, 10, 29, 37, 42, 43, 50

יחס לתוכנית אחרות: תוכנית זו מרחיבה את תוכנית מתאר ג'ת מס' ג/5052 + ג/6841 בתוקף, וחלים עליה

ההוראות הכלולות בה, אלא אם צוין אחרת בתוכנית זו. תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, ולתוכנית מאושרת מס' ג/8564. (תחנת תדלוק ג'ת).

שטח התוכנית 190.920 דונם.

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל + אחרים.

היוזם: מועצה מקומית יאנוח - ג'ת.

המתכנן: ביבאר נסר - מהנדס אורחיי.

ביבאר מוהנא - מהנדס ומודד מוסמך. משרד אבו סנאן - טלפקס: 04-9963180

מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת מסמכים מחייבים:

1. מסמך "הוראות התוכנית" זה מכיל --10-- עמודים.
2. תשריט בקנ"מ משתנה המכיל:
- א- תרשים הסביבה בקנ"מ 1:10,000 ובו מסומן היעד.
- ב- מפת מצב קיים צבועה בקנ"מ 1:1250 עם קווי הרמה.
- ג- מפת מצב מוצע צבועה בקנ"מ 1:1250 בה מסומן שטח התוכנית עם קווי הרמה.
- ד- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

אין להגיש תוכנית זו לשרותי התכנון והבניה של משרד הפנים או לשרותי התכנון והבניה של משרד הארץ והמבנה.

*[Signature]*  
**מועצה מקומית**  
 יאנוח - ג'ת  
 המחלקה הטכנית

משרד הכנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשפ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9655/א  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה תלמיטה  
 מיום 1.5.96 לאחר אור התכנית.

יו"ר הועדה המקומית *[Signature]*

הועדה על אישור תכנית מס' 9655/א  
 מדיסמה בלקוט הפרסומים מס' 50/9  
 מיום 13-9-01

## 2. כללי

### 2.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9655 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן " התשריט "

### 2.2 התשריט

התשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתוכנית זו להלן " התשריט " מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 2.3 חלוקה

2.3.1 הועדה המקומית תאשר, תשריט חלוקה התואם את התוכנית כפי שנדרש בחוק.

2.3.2 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצויין בתשריט.

2.3.3 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

2.3.4 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2.4 תחום התוכנית

כמותחם בקו כחול מלא בתשריט המצורף.

## 3. הסימונים בתשריט

<u>פירוש הסימן בתשריט</u>	<u>סימון בתשריט</u>
---------------------------	---------------------

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 1. גבול התכנית                        | קו כחול רציף עבה           |
| 2. גבול תכניות 6841+5052              | קו כחול מקוטע.             |
| 3. אזור מגורים א'                     | צבע כתום.                  |
| 4. אזור מגורים עם חזית מסחרית (משולב) | צבע כתום מותחם באדום.      |
| 5. אזור מסחרי                         | בצבע אפור ומותחם אפור כהה. |
| 6. אזור ציבורי פתוח                   | בצבע ירוק.                 |
| 7. שטח למבנה ציבור                    | בצבע חום מותחם בחום כהה.   |

8. אזור חקלאי ----- בפסים ירוקים באלכסון
9. דרך מאושרת / קיימת ----- צבע חום.
10. דרך מוצעת / הרחבת דרך ----- צבע אדום.
11. דרך להולכי רגל ----- צבע אדום עם פסים ירוקים.
12. מספר הדרך ----- ספרה ברבע העליון של עיגול.
13. קו בנין ----- ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול.
14. רוחב הדרך ----- ספרה ברבע התחתון של עיגול.
15. גבול חלקה ומספר חלקה ----- קו רציף שחור + מספר בתוך עיגול.
16. גבול מגרש ומספר מגרש ----- קו רציף שחור ו או אדום + מספר בתוך עיגול.
17. גבול גוש ----- קו רציף שחור ומשולשים בשני צידיו לחלופין.
18. קו גובה ----- קו מרוסק דק.
19. שטח תחנת דלק ----- בצבע אפור ומתחם באדום.
20. שטח אסור לבניה ----- מותחם במעגל בצבע ירוק.
21. שטח יער לפי תמ"א 22 ----- משובץ ריבועים שחורים.
22. שטח מגורים א1 ----- צבע כחול
23. חלקה לביטול ----- מספר מוקף בעיגול בצבע שחור עם קו אלכסוני עליו

#### 4. רשימת תכליות והוראות בניה

##### 4.1 אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מתקנים הנדסיים להספקת מים, חשמל, ניקוז וביוב.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. תותר הקמתם בשטח מקסימלי של 40 מ"ר עם קווי בנין כמו בתי מגורים. חישוב שטחם יכלל בשטח העיקרי המותר.

ד. מבני עזר - תותר הקמתם של מבני עזר בקומת העמודים שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על 2.2 מ'./ באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או בקו בנין אחורי "0", בתנאי שקיר מבנה העזר הפונה לגבול המגרש הגובל בשכן יהיה אטום, שיפוע הגג וניקוזו גג המבנה יהיו לתוך מגרש " המבקש". שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש. ויכלל בשטח השירות המותר.

#### 4.2 אזור מגורים עם חזית מסחרית משולב

מותר להקים בקומות קרקע שורת חנויות למסחר. ומעל לקומת המסחר, יהיה מותר להקיס 3 קומות מגורים עם תכליות והוראות בניה בהתאם לסעיף 4.1.

#### 4.3 אזור מסחרי

- א. חנויות למסחר ללא מגורים.
  - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
  - ג. חנויות מזון וקיוסקים.
  - ד. מספרות ומכוני יופי.
  - ה. קולנוע.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה, וכבוי אש.

#### 4.4 אזור צבורי פתוח

- א. ככרות, גנים צבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

#### 4.5 שטח למבני ציבור

- א. מקומות לפולחן דתי כגון חלווה.
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים.
- ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- ה. משרדים.

#### 4.6 תחנת תדלוק

בהתאם לתוכנית מאושרת של תחנת תדלוק מס' ג/8564, ובכפוף להוראות תמ"א 18-תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

#### 4.7 שטח אסור לבניה

תחום שבו חל איסור לבניה למגורים, ברדיוס של 40 מ' מצינורות אורור או משאבות הקריטי ביניהם. ותחום שבו חל איסור למבנה ציבור, ברדיוס של 80 מ' מצינורות אורור או משאבות הקריטי ביניהם. הכל לפי הוראות תמ"א 18-תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

#### 4.8 איזור חקלאי

קרקע שהיכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה להוק, שימושים הקשורים בעיבוד גידולים חקלאיים, עם מגבלות ואיסור ריסוס, הדברה, וחמרים רעילים, בהתאם להוראות משרד החקלאות, ולא תותר כל בניה. הכל עפ"י הוראות והנהיות תכנית מתאר מחוזית מס' ג/6540.

#### 4.9 דרך מוצעת

כביש המיועד לתנועה מוטורית, מפרצי הניה ומתקני תשתית כגון, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.

#### 4.10 דרך קיימת

כביש המיועד לתנועה מוטורית, מפרצי הניה ומתקני תשתית כגון, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.

#### 4.11 דרך להולכי רגל

כביש המיועד לתנועת הולכי רגל ומתקני תשתית כגון, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.

#### 4.12 אזור מגורים 1א

1- כמו איזור מגורים א'

2- מתחם 1 מגרש מגורים בשטח של כ- 1700 מ"ר, מיועד למבנה טורי של 5 יח"ד בקומת הקרקע + 5 יח"ד בקומה העליונה.

זכויות בניה 120% - 5 יח"ד בקומת הקרקע + 5 יח"ד בעתיד - סה"כ 10 יח"ד למגרש.

תכנית: 204 מ"ר ליח"ד, כלומר 1020 מ"ר = 5 \* 204 ל 5 יח"ד.

הלוקת משנה: המגרש יחולק ל 5 יחידות משנה בשטח שווה, חזית מינימלית 15 מ'

3- מתחמים 11, 12 מיועדים למגרשי מגורים בשטח של כ- 600 מ"ר. מבנה 10 משפחתי בקומת קרקע + 2 יח"ד בעתיד, סה"כ 4 יח"ד במגרש.

זכויות הבניה יהיו % 120 ב-4 יח"ד.

תכנית: 180 מ' ליח"ד, כלומר 360 מ"ר ל10 משפחתי.

4- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מ.מ.י.

#### 4.13 תנאי לקבלת היתרי בניה:

תנאי לקבלת היתרי בניה בשטח שהוכרו כשטח יעד לפי פקודת היעדרות הוא קבלת אישור שר החקלאות לביטול ההכרזה.

#### 5. חשמל

אסור הבניה מתחת או בקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

## המבנה

2 מטרים.	-----	ברשת מתח נמוך
5 מטרים.	-----	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים.	-----	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10 מטרים.	-----	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

## 6. פרוט מונחים והגדרות

### כללי

פרוט המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ושינויו .

### 6.1 הפקעה ורישום

6.1.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

6.1.2 תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 6.2 ניקוז ותיעול

מתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכת הניקוז התת קרקעי, או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות ותכנית מהמועצה המקומית יאנוח - ג"ת.  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

### 6.3 ביוב

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.4 מים

אספקת מים מרשת המים של המקורות ובהתאם לדרישות משרד הבריאות, ובתיאום עם המועצה המקומית יאנוח - ג'ת.

6.5 חניה

החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה ) תשמ"ג - 1983.

6.6 סלוק אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

סילוק אשפה בהתאם להוראות המועצה המקומית לאתרים מאושרים בלבד.

6.7 חשמל וטלפון

חיבור לרשת החשמל והטלפון בהתאם להנחיות חברת החשמל ובזק ובתיאום עם המועצה המקומית.

6.8 מיקלוט

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

6.9 הידרנטים

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10 היטל השבחה

יגבה כחוק.

7. טבלת שטחים

שטח %		שטח בדונם מטר		יעוד השטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
46.4	0	90.195	0	אזור מגורים א'
7.6	0	14,557	0	אזור מגורים 1 א
10	0	19.200	0	שטח ציבורי פתוח
7	0	13.864	0	שטח מבנה ציבור
4	0	7.740	0	שטח מגורים עם חזית מסחרית משולב
1.4	0	2.520	0	שטח מסחרי
14	0	26.420	0	שטח דרך מוצעת
0.6	0	1.110	0	שטח דרך להולכי רגל
4	4	7.900	7.900	שטח דרך קיימת
1	1	1.414	1.414	שטח תחנת דלק
3	82	6.000	156.334	שטח חקלאי
0	13	0	25.272	שטח יער לפי תמ"א 22
100	100	190.920	190.920	שטח סה"כ



8. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ונתיחתים) תשי"ג 1992

הערות	מספר יחידות במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש בנייני (ממ"ד)	שם האזור (שמושים) עיקריים
			סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס נטייה	מעל למפלס נטייה	קדמי	אחורי	צדדי		
סה"כ 901 יחידות דיור (קיבולת)	4 יח"ד למגרש במבנה אחד	4 קומות בכל חדר ולא יותר מ- 14 מטר בכל נקודה ונקודה מ.פ.ק.ט. כן יותר ניצול חלל נג רעפים ו/או עליה לנג	100%	35%	25%	75%	0	100%	3	3	3	400	מגורים אי
לא תותר כל בניה									3	3	3	500	צבורי מתוח
סה"כ 77 יחידות דיור המרה תפקודית בין תפוקת המסחר למגורים וניסוח נפרד	4 יח"ד למגרש במבנה אחד	3 קומות מעל קומה מסחרית בקומת קרקע בגובה 5.0 מטר ולא יותר מ 15 מטר מ.פ.ק.ט.	65%	35%	15%	50%	0	65%	3	3	3	400	מגורים ומסחר
תושב תוכנית בנייה נולדת עם הגשת הבקשה להיתר בניה.		עד 3 קומות ולא יותר מ 12 מטר	120%	60%	10%	110%	0	120%	3	3	3	500	מבני ציבור
תושב תוכנית בנייה נולדת עם הגשת הבקשה להיתר בניה.		עד 3 קומות ולא יותר מ 12 מטר	60%	30%	10%	50%	0	60%	3	3	3	400	מסחר
סה"כ 82 יח"ד היתר בניה מותנה באישור של מ.מ.י	10 יח"ד למגרש במבנה אחד	2 קומות בכל חדר ולא יותר מ 12 מטר בכל נקודה ונקודה מ.פ.ק.ט. כן יותר ניצול חלל נג רעפים	120%	60%	50%	70%	0	120%	3	3	3	1700 מתחמים	מגורים א 1
בהתאם לתוכנית מאושרת של תחנת תדלוק מס' ג/ 8564												600 מתחמים	תחנת תדלוק
			בהתאם לתוכנית מאושרת של תחנת תדלוק מס' ג/ 8564										תחנת תדלוק

9. חתימות

שם משפחה	מס' ת.ז.	חתימה	הערות
1. מנהל מקרקעי ישראל.			
2. הימאנותה			
3. פארס חסין ביסאן	50527472		
4. סלאח מחמד ביסאן	20922936		
5. מחמד נאיף ביסאן	20920948		
6. עאטף סאלח עביד	50439033		
7. עפו סעיד ביסאן	20920211		
8. מוניר האני ביסאן	20921250		
9. דוחי כמאל ביבאר	55166201		
10. זיד עבאס עמית	50439017		
11. יוסף המד סואטירי	20922761		
12. סלים אחמד ביבאר (אמל)	20922761		
13. עפיף ח'יר מחמד ביבאר	53856102		
14. סולטאן מופיד סלים עבאס	56971302		
15. עטעוט יוסף	50527506		
16. האתס עבאס	5385698		
17. חסאן עבאס	53783847		
18.			
19. ביסאם מאג'ד	58543310		
20. ביסאן רקאד	20920922		
21. מהנא סיד עבר	209483		

נסר ביבאר  
 מהנדס אזרחי מ.ר. 76756  
 ת"ח הנדסאי 04-9804186

ביבאר מוהנא  
 מהנדס מ. מודד מוסמך ג.מ. 71  
 משרד להנדסה אזרחית וסדירות  
 טל' משרד 04-9804186

יוזם התוכנית : מועצה מקומית (ינוח - ג'ת) חתימה

המתכנן : ביבאר נסר (מהנדס אזרחי) חתימה

ביבאר מוהנא (מהנדס מודד מוסמך) חתימה

משרד אבו סנאן

טלפקס: 04-9963180

מועצה מקומית  
 ינוח - ג'ת  
 המחלקה ה-1  
 15676