

מס' 44,02
2-4630

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

תכנית מס' 12177/ג
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2/2000
 מיום 24.9.00 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 מהנדס הועדה
 יושב ראש הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי ינוח-ג'ת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12177/ג
 ...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14/11/02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' 12177/ג
 מורשמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 12177

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5180, המאושרת

עליזה רפפורט-רוטמן ואילן בן-יוסף תכנון סביבתי, תיירות ונופש
 יעד, ד.נ. משגב 20155 טל. 04-9909889, פקס. 04-9909887
 נס-ציונה, רח' נורדאו 40, 74023 טל. 08-9405775, פקס. 08-9406993

ספטמבר 2000

עדכון: אפריל 2001

עדכון: מרץ 2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי ינוח-ג'ית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

שינוי לתכנית מתאר, מס' ג/12177, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5180 המאושרת. מטרת התכנית לייעד שטחים לבינוי בגבול שטח המתאר של הכפר יאנוח, בשטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

1.2 מקום התכנית:

בדרום שטח היישוב ינוח.

צפון: 265.13	מזרח: 173.75	נ.צ. מרכזית	
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
	26,25	18727	

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית 3.79 דונם (במדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטי - משפ' חמדאן

יזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית ינוח-ג'ית
ינוח, 25145, טל: 04-9973782, פקס: 04-9973335.

עורך התכנית: עליזה רפופורט-רוטמן ואילן בן-יוסף
יעד, ד.נ. משגב, 20155, טל: 04-9909889, פקס: 04-9909887

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית חופפת לתמ"א 22 ביער 1311 - יחיעם, על פי סעיף 5 ג' בתמ"א 22. התכנית מהווה סטייה מקני"מ לפי תמ"א 22.
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5180 - תכנית מתאר ינוח המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט מצב קיים בקני"מ 1:1000, מצב מוצע בקני"מ 1:500 - מסמכים מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
2000 ספטמבר	עדכון 1
2001 אפריל	עדכון 2
2001 ספטמבר	עדכון 3
2002 מרץ	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוט האזורים, השטחים והסימנים בתכנית:

א. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
ב. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע קטעים קצרים
ג. איזור מגורים	כתום
ד. איזור חקלאי	קווים אלכסוניים ירוק בהיר
ה. דרך משולבת מוצעת	נסים אלכסוניים משולבים בצבע ירוק ואדום
ו. דרך קיימת או מאושרת	חום
ז. יער טבעי לטיפוח (על פי תמ"א 22)	קווים משובצים בצבע כתום על רקע לבן
ח. גבול גוש	קו משונן
ט. מספר גוש	מספר שחור
י. גבול חלקה מקורי	קו ירוק רציף
יא. מספר חלקה מקורי	מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק
יב. מסי חלקה לביטול	מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק
יג. מסי חלקה מוצע	מספר שחור מוקף בעיגול שחור
יד. גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
טו. בית קיים	שטח מותחם בקו שחור
טז. מסי דרך	מספר ברבע העליון של עיגול
יז. קו בנין מצד הדרך	מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
יח. רוחב דרך	מספר ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
----	----	29.03	1.10	איזור חקלאי
91.02	3.45	56.46	2.14	איזור מגורים
----	----	14.51	0.55	יער טבעי לטיפוח (על פי תמ"א 22)
8.98	0.34	----	----	דרך משולבת מוצעת
100.00	3.79	100.00	3.79	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- מתן פתרון דיור בחלקות שרק חלק מהן היה בתחום התכנית המאושרת ג/5180.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
21	2588	מגורים

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- איזור מגורים: מותר יהיה להקים מבנים מהסוגים הבאים: בתי מגורים, מבני עזר: חנית רכב מקורה, מחסן, ממ"ד/מקלט. כל מבני העזר יחושבו כשטחי שירות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות. מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מבני העזר ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו מרמתם מאלה של מבנה המגורים. בחניה בקו בניה צדדי 0 חל איסור על פתחים בקיר הגובל במגרש שכן ואיסור על ניקוז הגג למגרש השכן.
- דרך משולבת: דרך למעבר הולכי רגל, כלי רכב במהירות מוגבלת, גינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

יח"ד מס' סה"כ לדונם	יח"ד מס' למגווש מיינמלי	בניה		גובה		אחוזי בנייה (%)										קוי בנין (מ')			גודל מגווש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' מקסימלי*	מס' במטרים	מס' מקומות	מס' סה"כ	שטחי שדות	שטחי עיקריים	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי							
6	3	12	3	95	56	20	75	---	95	1.5	4	3	480	מגורים						

** תורת העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

* גובה המקסימלי של המבנה יומד ממני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה

3.3 הוראות נוספות:א. הוראות והנחיות נוספות:1. תכניות בינוי למבנים באיזורי מגורים:

כתנאי למתן היתר בנייה תוגשנה למהנדס הועדה המקומית ולמהנדס המועצה תכניות בינוי. התכניות יציגו את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בקניימ שיידרש על ידי מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

2. עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בנייה תידרש הצגת תכנית פיתוח.

2.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות על פי תכנית הפיתוח המאושרת.

2.2 תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן, תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ב. תשתיות:1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבל היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 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 1,000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

במגרש בו תהיה חניה בקו אפס צידי, הניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

7. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות ותשל"ח.

8. הנראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כליבו אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

אין התנגדות בתנאי
שהדבר יאושר על ידי
הועדה המקומית
לתיכנון ובניה

מנעמה מפקד ציוד
ע"מ
המלכה הימית
12/3/02

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

עליזה רבוסורט-רוטמן
תכנית ע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155