

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 12093

### כניסה לישוב גדות

תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
13.5.99	הכנה
18.7.00	עדכון 1
10.6.01	עדכון 2
21.7.02	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
12093 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.6.02 לאשר את התכנית  
מנהלת האגף לתוכניות מתאר  
מקומיות מפורטות  
יו"ר הועדה המחוזית

12093 הודעה על אישור תכנית מס.  
5139 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 19.12.02

**פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 12093 כניסה לישוב גדות.

1.2. מקום התכנית :

כניסה לישוב גדות.  
נ.צ. 2082/2690.

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13048		2-5,6,12,14

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 33.9 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לדורות לקיבוץ גדות  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יזום התכנית :

קבוץ גדות ד.ג. גליל עליון 12300  
טל : 04-6939101 פקס : 04-6939199

מגיש התכנית :

קבוץ גדות

עורך התכנית :

אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון רח' הירדן 11  
ק. שמונה  
טל : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 .  
התכנית תואמת לתמ"מ / 2 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.  
התכנית מהווה שינוי לתוכניות : ג/2274, ג/4784, ג/6862 בתוקף.

1.6. מסמכי התכנית (שהם חלק בלתי נפרד ממנה)

א. תקנון בן 9 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. תכנית תנועה (מנחה).

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוט ע.	גבול תכנית מאושרת
קו כחול.	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים בצדדיו.	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק.	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים ולבנים באלכסון.	שטח חקלאי
חום.	דרך קיימת/ מאושרת
אדום.	דרך מוצעת
ירוק מותחם ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
פסים אלכסוניים באדום.	ביטול דרך
חום תחום ירוק.	בניי משק
סגול.	תעשייה
צהוב.	מגורים
ירוק תחום בחום.	ספורט
רבע עליון של עיגול.	מס' דרך
רבע תחתון של עיגול.	רוחב דרך
רבע צידי של עיגול.	קו בנין
בקווים ירוקים מוצלבים.	יער עפ"י תמ"א/ 22
בקו מקווקו צהוב כהה.	מבנה להריסה

1.9. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	
7.12%	2.4	23.37%	8.1	אזור חקלאי
51.71%	17.5	20.41%	6.9	אזור תעשייה
41.17%	13.9	48.22%	16.3	דרך קיימת/ מאושרת
		7.99%	2.7	מבני משק
100%	33.9	100%	33.9	סה"כ

## פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

תיחום שטח, הסדרה ופיתוח של הכניסה לקיבוץ גדות.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מחקלאי, מבני משק, ותעשיה, לדרך.

ב. ביטול קטע דרך ויעודו לחקלאות.

ג. קביעת הוראות פיתוח.

ד. קביעת קריטריונים לאישור בקשות להיתר בניה.

## פרק 3. הוראות התכנית :

### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### פרוט מונחים והגדרות

לכל המונחים והמושגים בתכנית זו תהיה משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

#### א. דרכים - (קיימות ומוצעות)

הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### ב. אזור חקלאי :

השטח הצבוע פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין בתשריט הינו חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. עפ"י תכנית ג/6540.

### 3.2. תשתיות :

#### 3.2.1. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### 3.2.2 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
הערה :  
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 3.2.3 חשמל ותקשורת - הוראות נוספות:

1. כל קווי החשמל מתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
2. תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה.  
על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם ספק החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.
3. תאורת רחובות תהייה עם כבלים תת קרקעיים.

3.3 הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד חלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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

3. רישום :

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

4. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

7. עתיקות :

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

#### פרק 4. מימוש התכנית :

##### 4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בתאום עם מע"צ עבור ההתחברות לכביש 91, החלק הפנימי יבוצע בנפרד.

##### 4.2. מתן היתר בניה :

אישור תכנית התחבורה ונספחיה, המפורטים בתוכנית זו, ע"י הוועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית התנועה יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר לדרך עפ"י תכנית זו.

##### 4.3. תקפות התכנית :

תוקף התכנית יהיה כפוף להחלטות מע"ץ עבור חיבור כביש 91 לקיבות גדות, ותוקף התכנית יתקיים כל עוד החלטת מע"ץ לחיבור זה בתוקף.

##### 4.4. הוראות מעבר

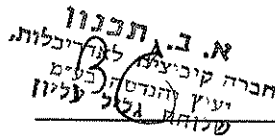
בשטח התכנית בשטחים ששונה יעודם ניתן יהיה להמשיך להשתמש בשימושים קיימים (חקלאות, מבני משק כולל: חממות, לולים, וגידול בע"ח) עד להוצאת היתרי בניה בשטחים אלה.

פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : קיבוץ גדות 

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

עורך התכנית :  \_\_\_\_\_