

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית ג'ת-ינוח

תכנית מפורטת מס. מג/מק 24/2003.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג'ת/2571, ג'ת/6841.

ו- ג'ת/5052 בג'ת.

חותמות

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>מג/מק 24/2003</u> - <u>21/2003</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5224</u>
מיום <u>24.9.03</u> ע"מ <u>4201</u>
הודעה על אישור תוכנית מס' <u>מג/מק 24/2003</u> - <u>21/2003</u>
פורסמה בעיתון <u>בארץ</u> ביום <u>7.9.03</u>
ובעיתון <u>עוה"פ</u> ביום <u>5.9.03</u>
ובעיתון מקומי <u>גליל</u> ביום <u>5.9.03</u>

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תכנית מס' מג/מק 24/2003 - 21/2003
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6/2003 ביום 26.8.03
[Signature]
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
29-09-2003
נתקבל

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המקומית להפקדה. _____
דיון בועדה המקומית למתן תוקף. _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ג'ת-ינוח.
שם הישוב: ג'ת.

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. מג/מק _____; שנוי קווי הבנין במגרש 47/7/2
חלקה 47 גוש 18749.
התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג'ת/2571 ו- ג'ת/5052+ג'ת/6841.

1.2 מקום התכנית

ג'ת.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 171875; צפון: 264350.
גוש 18749: ח"ח 47 ו- 12 מגרש 47/7/2.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 1.195 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: עאטף עביד ת.ז. 050439033.

ת.ד. 174 ג'ת; מיקוד 25251; טל': 04-9804683.

יוזם התכנית: עאזם עביד ת.ז. 040248445.

ת.ד. 174 ג'ת; מיקוד 25251; טל': 04-9804683.

מגיש התכנית: עאזם עביד ת.ז. 040248445.

ת.ד. 174 ג'ת; מיקוד 25251; טל': 04-9804683.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-380940.

רישוי מס. 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית

מס. ג'ת/2571 ולתכנית מאושרת מס. ג'ת/5052 בג'ת.

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 9 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 13/03/03.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

צבע כתום.	אזור מגורים א'-
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת-
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
45.94%	0.549	45.94%	0.549	מגורים
54.06%	0.646	54.06%	0.646	דרכים
100%	1.195	100%	1.195	סה"כ

1.11 טבלת נושאי התכנית:

ממצב מוצע	מצב מאושר	הנושא
0.0 מ' מ'	3.0 מ' מ'	שנוי קו הבנין בכביש מס. 6 לכוון מגרש 47/7/2.
1.0 מ' מ'	3.0 מ' מ'	שנוי קו הבנין במגרש 47/7/2 לכוון מגרש 47/4/2.
2.5 מ' מ'	3.0 מ' מ'	שנוי קו הבנין במגרש 47/7/2 לכוון חלקה 12.

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

שנוי קווי הבנין במגרש 47/7/2 חלקה 47 גוש 18749.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי קו הבנין בכביש 6 לאורך מגרש 47/7/2 מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ'.
- ב. שנוי קו הבנין במגרש 47/7/2 לכוון מגרש 47/4/2 מ- 3.0 ל- 1.0 מ'.
- ג. שנוי קו הבנין במגרש 47/7/2 לכוון חלקה 12 מ- 3.0 ל- 2.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

הנושא	מצב מוצע	תוספת למצב מאושר
שטח התכנית (דונם)	1.195	---
מגורים (דונם)	0.549	---
דרכים (דונם)	0.646	---

פרק 3- הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושמושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשמושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א': בשטח זה מותר להקים בתי מגורים; מבני עזר ומשק; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים לחנית רכבים או מכונות חקלאיות; חנויות מזון וקיוסקים.

דרכים: הדרכים תשמנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

תערוה	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי				אחוזי בנין (מ')			גודל מגרש מיינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים מגורים		
				סה"כ	לכסוי	שטח שרות **	שמושי עיקרי **	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אזורי			צדדי ***	קדמי
	4 יח"ל למגרש במבנה אחד	4	16	100%	35%	25%	75%	---	100%	1.0	0/3	2.5	400	

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** במסגרת הבקשה להיתרי בנייה; רשאית הועדה המקומית לתכנון ובנייה להעביר אחוזי בנייה בין שטחי השרות והעיקרי ובין מפלסי הבנייה; בתנאי שסה"כ שרתי ** ושיעור שטח שירותי ** לא יעלה על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים בטבלת הני"ל.

*** קו בנין לאורך כביש מס. 6 – 0.0 מ' וקו בנין לאורך מגרש 47/7/1 – 3.0 מ'.

3.3 הוראות נוספות :

(1) הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 ; 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

(2) היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(3) חניה :

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

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 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 מ'.

- בקו מתח גבוה 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(7) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(8) ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(9) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

(10) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(11) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ; ע"פ סעיף 143 ; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(12) רישום :

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

(13) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב ; מים ; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(14) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים ; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

חתימת יוזם התכנית: ז'אן ז'אן

חתימת מגיש התכנית: ז'אן ז'אן

חתימת בעל הקרקע: ז'אן ז'אן

מחלקת מאדל מאעוד
מ.ד. 70904
פנה סמוע

חתימת עורך התכנית: