

תאריך הכנה: אוקטובר 2002

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 13543
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29.1.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ ינוח - ג'ת

הודעה על אישור תכנית מס. 13543
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296
 מיום 11.7.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת ג - 13543 המהווה שינוי לתוכנית מתאר ינוח ג- 5180

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 174150	חלקות	חלקי חלקות
מספר גוש**	18724	2	50

1.3 שטח התוכנית: 7.340 דונם (במידה ממוחשבת)

1.4 קיבולת התוכנית: 21 יחידות דיור

1.5 בעלי עניין:

- בעלי הקרקע:**
- חשבאני מעדא ת.ז. 55825046, כפר ינוח 25145, טל. 04-9977963
 - חשבאני יוסף ת.ז. 05816987, כפר ינוח 25145, טל. 04-9572450
 - חשבאני סלימאן ת.ז. 023320070, כפר ינוח 25145, טל. 04-9973842
 - חשבאני ג'האר ת.ז. 2764362, כפר ינוח 25245, טל. 04-9572450
 - חשבאני נעים ת.ז. 028245363, כפר ינוח 25145, טל. 0409572450
 - חשבאני ראיך ת.ז. 029110897, כפר ינוח 25145, טל. 04-9571974
 - סלמאן קאסם ת.ז. 2092420, כפר ינוח 25145, טל. 04-9977990
- יזם התוכנית:** חשבאני מעדא ת.ז. 55825046, כפר ינוח 25145, טל. 04-9977963
- מגיש התוכנית:** חשבאני מעדא ת.ז. 55825046, כפר ינוח 25145, טל. 04-9977963
- עורך התוכנית:** אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים מ.ר. 36249
 רח' סמולנסקין 19, חיפה - 34366
 טלפון: 04-8344038, פקס: 04-8344057

1.6 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית מהווה הקלה לתמ"א 22 בהיותה חופפת את תמ"א 22 בחלקה 82 בתחום יער 1311 שטח החפיפה: 1.45 דונם.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ינוח ג- 5180 (בתוקף).

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוקטובר 2002	עדכון 1
פברואר 2003	עדכון 2
יוני 2003	עדכון 3
אוגוסט 2003	עדכון 4
מרץ 2004	

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית - קו כחול עבה
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מרוסק
- אזור מגורים א' - כתום
- אזור מגורים א' מיוחד - כתום מותחם בכתום כהה
- אזור מגורים ב' 1 - צהוב
- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- דרך קיימת או מאושרת - חום בהיר
- דרך מוצעת - אדום
- יער טבעי לטיפוח - עפ"י תמ"א 22
- מס' גוש - קווים שתי וערב בכתום
- גבול גוש - מספר בן 5 ספרות בשחור
- מס' חלקה קיימת - קו שחור עם משולשים משני צדדיו לסירוגין
- מס' חלקה מוצעת - ספרה ירוקה בעיגול ירוק
- מס' חלקה לביטול - ספרה שחורה בעיגול שחור
- גבול חלקה/מגרש קיים - ספרה בירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק
- גבול חלקה/מגרש מוצע - קו ירוק דק
- גבול חלקה/מגרש לביטול - קו שחור דק
- מס' מגרש קיים - קו ירוק דק מרוסק
- מס' מגרש מוצע - ספרה ירוקה בריבוע ירוק
- מס' מגרש לביטול - ספרה שחורה בריבוע שחור
- קיר או מבנה להריסה - ספרה ירוקה בריבוע ירוק מרוסק
- זכות מעבר - קו צהוב מרוסק
- מבנה קיים - קו שחור דק מרוסק ומנוקד
- מספר דרך - מנוקד בשחור מותחם בקו שחור דק
- מרווח קידמי מינימלי - ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך
- רוחב הדרך - בספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך. ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך.

1.11 סבלת שטחים:

מצב מוצע שטח (דונם) אחוזים		מצב קיים שטח (דונם) אחוזים		יעוד הקרקע
-	-	0.54%	0.04	אזור מגורים א'
72.62%	5.33	-	-	אזור מגורים א' מיוחד
-	-	79.70%	5.85	שטח חקלאי
9.80%	0.72	-	-	דרך מאושרת
17.58%	1.29	-	-	דרך מוצעת
-	-	19.76%	1.45	יער טבעי לטיפוח (עפ"י תמ"א 22)
100%	7.34	100%	7.34	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוספת שטח מגורים למתאר הקיים של ינוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ייעוד קרקע חקלאית ושטח יער טבעי לטיפוח לקרקע למגורים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד מוצע
מגורים	3,997	21

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

3.1.1 אזור מגורים א' מיוחד: באזור זה ניתן יהיה להקים מבני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, הפועלים מדירותיהם ואשר לא יעלו בשטחם על 50 מ"ר. בעלי משרדים כאמור לעיל, יוכלו להעסיק בדירתם עד 5 עובדים ויחויבו להכשיר מקומות חנייה לעובדים בהתאם, בתחומי המגרש. לא יותרו עסקים, כאמור לעיל, אשר יגרמו למטרדי רעש, זיהום אוויר, או לכל פגיעה אחרת באיכות הסביבה. כמו כן יותרו חניות מקורות. פתרונות החנייה באזור זה יהיו כמפורט בסעי' ג' 3.3 ס"ק 6.

3.1.2 דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות וגינזון. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך. תנאי להוצעת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הדרך המתוכננת.

3.2 טבלת זכויות והמבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לדונם	מס' יחיד צימיות/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (%)					קווי בניה (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מספר קומות	מספר קומות	לכיסוי הקרקע (התכנסות)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחים מתוודות למפלט הכניסה	מעל מפלט הכניסה**	קומי	אחורי	ציד			
4	2	12 מ.פ.ק.ט.	3 + ק.ע	90%	40%	15%	75%	**	90%	3 או לפי תשריט	3	3*	500	מגורים א' מיוחד

הערה:

* באזור מגורים א' מיוחד יותר מרווח צדדי 0 מ', כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש.

** תוחר העברת אחוזי בניה מעל למפלט הכניסה אל מתחת למפלט הכניסה, באישור הוועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. 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 וכבים 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 כל 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 מ"ק"ו.
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,
ואיל לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה
 - 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה 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, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות

כל השטחים המיועדים, לפי תוכנית זו, לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה 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. תנאים לביצוע התוכנית:

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

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. מבנים, גדרות, קירות להריסה

מבנים ו/או גדרות ו/או קירות המסומנים בתשריט להריסה, יחויבו בעלי הקרקע בה הם נמצאים, להרוס אותם כתנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

בעלי הקרקע:

חשבני מעדא

חשבאני יוסף

חשבאני סלימאן

חשבאני ג'האד

חשבאני נעים

חשבאני ראיק

חשבאני קאסם זייאדה

יזם התוכנית:
חשבאני מעדא

מגיש התוכנית:
חשבאני מעדא

עורך התוכנית:
אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים

אילן צבי - אדריכל
מ.ר. 36299