


תאריך: 15/7/2004

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>מ/מ-9/2004</u>
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5326</u>
מיום <u>1.09.04</u> ע"מ <u>3905</u>

מהוז הצפון

ועדה מקומית מעלה הגליל  
 אישור תכנית מס' מ/מ-9/2004  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 21/2004 ביום 20/7/04

סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה



מעלה הגליל

מרחב תכנון מקומי :

מועצה מקומית ינוח ג'ת

תחום שיפוט מוניציפלי :

שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' מגומקו 9\2004 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג\10098 שבתוקף.

מטרה עיקרית: שינוי קו בנין.

בעלי ענין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: ברקאת חמד, ת"ז 28260289, כפר ינוח, ת"ד 943, מיקוד 25145 טל' 04-9574480

מגיש התוכנית: " " " " "

עורך התוכנית : נסראלדין כמיל-מהנדס אזרחי, רשיון מס' 76947, כפר כסרא, מיקוד 25185 ת"ד 45, טל' 9873847 פקס 9872804.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל
2004-07-07
נתקבל

הודעה על אישור תוכנית מס' מ/מ-9/2004  
 פורטמה בעיתון ל על 24/08/2004 ביום  
 ובעיתון ל על 24/08/2004 ביום  
 ובעיתון מקומי ה על 23/08/2004 ביום

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

1	עמוד
12	מתוך

## פרק א - כללי

1. מחוז: צפון.

2. מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.

3. ישוב: ינח.

4. ק.מ.: 1:250

5. הקרקע הכוללת בתכנית:

מגרש	גוש
126	18726

6. שטח התוכנית ומס' יחידות דיור המתוכננות:  
576 מ"ר נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב.  
בתחום התכנית מתוכננת כ- 3 יח"ד.

7. שם ותחולה:

תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' מגומק\ 9\2004 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/10098 תוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה התשריט הוא בק.מ. 1:250.

8. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת את המסמך "הוראות התוכנית" להלן התקנון הכולל 12 עמודים.  
ו "תשריט התוכנית" צבוע בק.מ. 1:250.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית ומחייבים.

9. יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/10098 שבתוקף.  
ב. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קדמותיה.

10. גבולת התוכנית:

הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול ועבה.

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

2	עמוד
12	מתוך

**11. בעל הקרקע:**  
ממ"י.

**12. יוזם התוכנית:**  
ברקאת חמד, ת"ז 28260289, כפר ינוח, ת"ד 943, מיקוד 25145 טל'  
04-9574480

**13. המתכנן:**  
נסראלדין כמיל-מהנדס אזרחי, רשיון מס' 76947, כפר כסרא, מיקוד 25185  
ת"ד 45, טל' 9873847 פקס 9872804.

**14. מטרת התוכנית:**  
שינוי קו בנין אחורי במגרש 126.

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

3	עמוד
12	מתוך

**פרק ב' - פרשנות**

**ב-1 באור סימני התשריט:**

תכנית	סימון
גבול התוכנית	קו כחול עבה
מגורים א'	צבע כתום
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
מספר גוש	מספר בין 5 ספרות בשחור
מספר מגרש קיים	ספרה שחורה בעיגול שחור
גבול מגרש קיים	קו רצוף שחור
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בנין קדמי מינימאלי	ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של עגול הדרך
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של עגול הדרך
קו בנין	קו שחור מרוסק

**ב-2 טבלת שטחים ושימושים - מצב מאושר:**

מס' יח"ד	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	יעוד השטח
3	100	0.576	מגורים א'
3	100	0.576	סה"כ

**ב-3 טבלת שטחים ושימושים - מצב מוצע:**

מס' יח"ד	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	יעוד השטח
3	100	0.576	מגורים א'
3	100	0.576	סה"כ

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

4	עמוד
12	מתוך

**ב-4 טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב – 1992)**

טבלה זו זהה לטבלה בתקנון תוכנית מס' ג/10098 חוץ משינוי קו בנין אחורי ל 2.90 מ'.

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

5	עמוד
12	מתוך

3.2 טבלת זכויות והמבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	אפיקות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי										קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		גובה	מקסימלי	אחוז לכליטוי קרקע	סה"כ	שטח שררות	שטח עיקרי	מתחת מפלס בניסה	מפלס מעל בניסה	קדמי	אדדי	אחורי						
6	5	12	5	50%	80%	18%	65%	50%			5.00	3.00	2.90	480	מאורים א'			

הערות:-

1. ניתן לנצל 50% בקומות הקרקע.
2. יותר ניצול חלל מג הרעפים.

## פרק ג' - רשימת תכליות

שימוש בקרקע: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בשטח תכנית זו לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 1. מגורים א:

מגורים בבתי מגורים בודדים לבניה עצמית. המגרשים יאפשרו הרחבה עבור אחד או שניים מבני המשפחה בעתיד.  
סך יח"ד על מגרש לא יעלה על 3 יח"ד במצב הרחבה סופי.  
הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר.  
המרווח הזה יהיה סגור.  
לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.  
ניתן יהיה לבנות חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות.  
במקרים של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו אפס (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.  
מגבלות לבניה בקו בנין אפס- לא תותר פתיחת פתחים בקיר הגובל במגרש שכן. תחול חובה לנקז את גג המבנה לעבר מגרש המבקש ולא לעבר מגרש השכן.  
הוראות הבניה לפי טבלת זכויות והגבלו

15/10/15	מעודכן לתאריך
לפוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

6	עמוד
12	מתוך

## פרק ד' - הוראות כלליות

### חניה

1. יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983. פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט בין השאר בשטחים למגורים, בשטחים המסתריים ובשטחים הציבוריים יהיה בתחומי המגרשים עצמם.

### מינקלוט

2. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח 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.

### תנאים מיוחדים

- 3.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 3.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 3.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 3.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם על ידי מסתור ואם על ידי שילובם בשיפועי גג רעפים.
- 3.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 3.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בתזיתות הבניינים.
- 3.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו על ידי הוועדה.

15/7/84	מעודכן לתאריך
למקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

7	עמוד
12	מתוך



3.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.

3.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.

3.12 רשת הטלפונים, התקשורת, והזנות לטבורי אנטנות טלויזיה יחיו תת-קרקעיות.

3.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עליו והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

2.14 חשמל - ע"פ תאום עם חברת החשמל.

#### 4. עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבני בשלמותו.

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם חושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הציבוריים, ובשבילים לחולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

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

ד. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

15/7104	מעודכן לתאריך
לתקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

8	עמוד
12	מחודד

5. טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין:

לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבנייה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ועודפי עבודות עפר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית ובשום אופן לא ישארו בשטח.

6. גיגון וצמחית

עבור כל מבנן תוגש למנהנדס המועצה המקומית תכנית גיגון והשקיה, אישור התכנית יחווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

7. תכניות בנינו למבנים באזורי מגורים ב' ואזור מגורים א'.

כתנאי למתן היתרי בניה בתחום במבנן תוגשנה למנהנדס הוועדה ולמנהנדס המועצה תכניות בנינו הכוללות מבנים שלמים. כמו כן יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בק.מ. כפי שיידרש על ידי מנהנדס הוועדה.

8. מבנים קיימים

מבנים קיימים חס מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

9. איסור בניית מתחת ובקרבת קוי החשמל

9.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן יתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

9.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן.

15/7/07	מעודכן לתאריך
למק"פ	מהדורה/גרסה/סטטוס

9	עמוד
12	מותוך

9.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן.

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

10. חיטול השבחה

חיטול השבחה יגבה כחוק.

11. עתיקות

כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויחיה כפוף לתנאיה.

12. שטחים מינערים

שטח צבורי פתוח אשר קיים בו יער, יישמר כפי שהוא ולא יפגעו בו על ידי עבודות תשתית.

13. אספקת מים

תעשה על ידי מערכת אספקת מים עירונית מרשת המים של "מקורות" בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

14. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

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

15. ביוב

תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

16. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיסומן מיקום מותקני האשפה בתוך המגרש בתכנית פתוח השטח בתיאום עם הרשות המקומית.

15/7/04	מעודכן לתאריך
לעקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

10	עמוד
12	מתוך

חפמעות .17

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים עפ"י תכנית או למבני ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה - 1965), יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

חלוקת ורישום .18

חלוקת משנה של כל מגרש בשטח תכנית זו תותר רק על סמך תשריט חלוקה מאושר, על יוזמי התכנית להכין תשריט חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולאשרו ברשויות התכנון. לאחר אישור תשריט החלוקה יבוצע על ידי יוזמי התכנית רישום בלשכת רשם המקרקעין.

15/7/04	מעודכן לתאריך
למסק	מהדורה/גרסה/סטטוס

11	עמוד
12	מתוך

**פרק 4 : חתימות:**

חתימות בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית: *ג'ורג' ג'ורג' - 2*

מגיש התוכנית : *ג'ורג' ג'ורג' - 4*

עורך התוכנית:  
כמיל מהנדסים בע"מ  
נסראלדין כמיל  
מהנדס אזרחי  
טל' 04-9873847

15/72/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

10	עמוד
12	מתוך