

תשל 21.4.05
15.6.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. ג'ת-ינוח
תכנית מפורטת מס' ג'13700/

תכנית המהווה הרחבה ושנוי לתכנית מתאר של ינוח
מס. ג'5180.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13700
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.12.04 לאשר את התכנית
 חתום על ידי
 סמנכ"ל לתכנון
 נז"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 13700/ג'
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 112003
 מיום 4/2/05 החליטה: המליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.
 (ושג ראש הועדה)
 מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 13700
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5227
 מיום 17.8.05

תאריכים

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

ינואר 2005

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 21-02-2005
 נתקבל

מחוז הצפון

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

פרק 1 – זהוי וסווג התכנית.

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13700; שנוי והרחבה לתכנית מתאר ינוח מס. ג/5180. שנוי יעוד ח"ח 26; 27; 28; 29; 30; ו- 44 גוש 18731 וח"ח 104; 105 ו- 154 גוש 18719 מאזור חקלאי ומגורים למגורים מיוחד ודרכים.
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג/5180 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

ינוח

נ.צ. מרכזי- מזרח: 174475; צפון: 265190.
גוש 18731; ח"ח 26; 27; 28; 29; 30 ו- 44.
גוש 18719; ח"ח 104; 105 ו- 154.

1.3 שטח התכנית:

2.002 דונם- מדוד גרפית.

מס. יח"ד – 1 יח"ד.

1.4 בעלי הענין:

בעל הקרקע: סאבר עבאס ת.ז. 028260321

ת.ד. 350 ינוח מיקוד 25145.

טל': 04-9973870.

יוזם התכנית: סאבר עבאס ת.ז. 028260321

ת.ד. 350 ינוח מיקוד 25145.

טל': 04-9973870.

מגיש התכנית: סאבר עבאס ת.ז. 028260321

ת.ד. 350 ינוח מיקוד 25145.

טל': 04-9973870.

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

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090.

פלי: 0505-380940; רישוי מס. 24944.

דוא"ל: fadelf@barak.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התכנית תואמת את תכנית המתאר של ינוח מס. ג' / 5180.
 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 11 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 24/01/05.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

צבע כתום.	אזור מגורים -
צבע כתום עם קווים שחורים אנכיים.	אזור מגורים מיוחד -
פסים בצבע ירוק.	אזור חקלאי-
צבע חום בהיר.	דרך מאושרת/קיימת-
צבע אדום.	דרך מוצעת-
קו שחור 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.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך רבוע כחול.	מס' מגרש-
קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת-
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	מבנה קיים-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מספר הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
קו אדום.	קו בנין מוצע-

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	82.57%	1.653	חקלאי
---	---	12.99%	0.260	מגורים
19.98%	0.400	---	---	מגורים מיוחד
80.02%	1.602	4.44%	0.089	דרכים
100%	2.002	100%	2.002	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית
2.1 מטרות התכנית:

שנוי יעוד קרקע לצורך הקמת יח' דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שנוי יעוד גוש 18731 ח"ח 26 ; 27 ; 28 ; 29 ; 30 ו- 44 ; גוש 18719 ח"ח 104 ; 105 ו- 154 מאזור חקלאי ומגורים למגורים מיוחד ודרכים.

ב. קביעת הוראות בניה בתוך המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס. יח"ד
מגורים	240	1 יח"ד

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשמושים:

3.1.1 כללי:

לא ינתן היתר בניה 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.

3.1.2 אזור מגורים מיוחד:

באזור זה מותר להקים בית מגורים בשטח של עד 280 מ"ר. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.1.3 דרכים:

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

3.2 טבלת זכויות ותגבלות 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).

הערות	מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**						קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי ***		
	1	2	8	70%	60%	10%	60%	---	70%	3	0/3	0	400	מגורים מיוחד

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

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית (בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמורים).

*** במגרש 26/3 בלבד.

- קבולת יח' דיור – 1.

3.4 הוראות נוספות:

1. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. נקוז:

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

3. ביוב:

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

4. מים:

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

5. 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'.

- 5 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-
- 11 מ' - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו
(עם שדות עד 300 מ')-
- 25 מ' - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו
(עם שדות עד 500 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.

6. מקלטים:

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

7. חלוקה:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים
בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם
לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143;
תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה
לצרכי רישום.

8. 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.

9. היטל השבחה :

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

10. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

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

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

10. כבוי אש :

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

11. 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.

12. סדורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני צבור ; לאחר הבטחת סדורים לנכים במבני צבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

13. הפקעות :

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

14. 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.

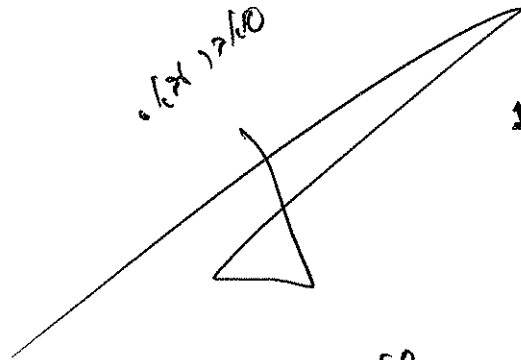
15. תנאים לבצוע התכנית :

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

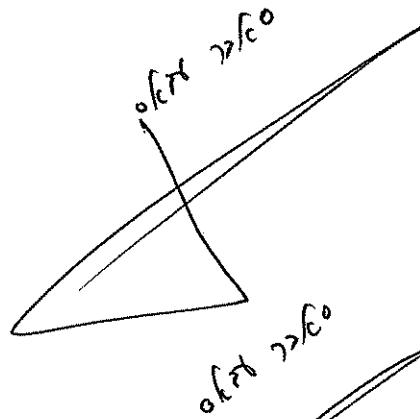
16. תקפות התכנית :

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

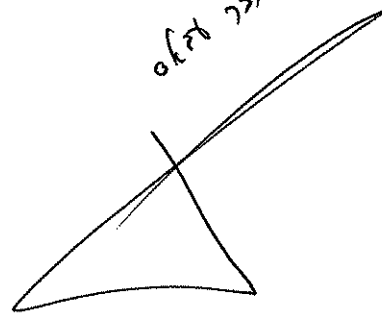
פרק 4 - חתימות



בעל הקרקע:



יוזם התכנית:



מגיש התכנית:

מהנדס פאדל פאעור
 מ.ר. 24944
 בפר סמוע

עורך התכנית: