

27.11.05
67/56506

Handwritten signature and date: 20.12.2005

מחוז הצפון

נפה - עכו
מרחב תכנון מקומי - משגב וגליל מרכזי
תחום שיפוט - מועצה אזורית משגב
ומועצה מקומית ג'דידה מכר

דרך 70 צומת כניסה ג'דידה מכר צפון - טל אל

תכנית מפורטת מס' 13833/ג
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/79,
תכנית מתאר ג/3404 ותמ"א 3

13833/ג הודעה על אישור תכנית מס'
5507 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
19.3.06 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13833/ג אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.9.05 לאשר את התכנית
חנניל גוזי
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 – זהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא ג/ 13833 דרך 70 – צומת כניסה ג'דידה מכר צפון – טל אל, המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 79 יישוב קהילתי טל – אל ותכנית מתאר ג'דידה ג/3404, תמ"א 3 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

1.2 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי משגב והגליל המרכזי על דרך 70 – צומת כניסות לטל אל ולג'דידה. מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי צומת כניסה לג'דידה מכר צפון.

צפון 165500

מזרח 165250

ג.צ.

259875

259500

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
18440	-----	25,81
18459	-----	1,9,15, 49, 50
18548	-----	1,46, 58, 67
18549	-----	27, 52

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 74.2 דונם.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע

יזם ומגיש התכנית:

עורך התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל
מ.מ. ג'דידה מכר ופרטיים
מ.מ. ג'דידה מכר
ת.ד. 879, 25105 טל: 9964094 – 04, 9964370 – 04
אינג' חליל פאהום – מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
ח. פאהום – שירותים הנדסיים בע"מ
חיפה, הבנקים 14 ת.ד. 33717, מיקוד 31336
טל: 8513050 – 04, פקס: 8513054 – 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1.5.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/3404, לתמ"א 3 ול-גב"מ 79. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בין 10 עמודים.
1.6.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המותחם בקו כחול כהה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
1.6.3 נספח נופי תנועתי מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
12/02	הכנה
04/03	עדכון 1
09/03	עדכון 2
05/04	עדכון 3
12/04	עדכון 4
07/04	הפקדה

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני תכנית

גבול התכנית	קו כחול עבה כהה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק ברקע התכנית
מס' חלקה רשומה	מס' שחור בעיגול ירוק
גבול תכנית ג/3404	קו כחול בהיר מרוסק עבה
גבול רצועת תכנון כביש 6	קו חום כהה
ציר תואי כביש 6	קו חום כהה מקוטע עם קו ונקודה לסירוגין
גבול תכנית ג/במ/79	קו כחול בהיר מקוטע עם שתי נקודות לסירוגין
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק ואדום לסרוגין
דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	שטח צבוע באדום
אזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים עבים
מס' הדרך	מס' שחור ברבוע העליון של עיגול בדרך
קו בנין מציר הדרך	מס' אדום ברבוע הצדדי של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מס' אדום ברבוע התחתון של עיגול הדרך
גבול ת.מ.א. 22	רשת ירוקה מותחמת בקו צהוב
קו בניין	קו אדום מקוטע

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	כ- %	שטח בדונם	
19.8	14.7	19.8	14.7	דרך קיימת / מאושרת
18.7	13.9	----	----	דרך מוצעת
1.2	0.9	1.2	0.9	דרך להולכי רגל
1.6	1.2	1.6	1.2	דרך גישה
58.7	43.5	76.2	56.5	שטח חקלאי
----	----	1.2	0.9	אזור מגורים א'
100%	74.2	100%	74.2	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1.1 הסדרת צומת – בכניסה ליישובים ג'דידה מכר – צפון טל – אל.
- 2.1.2 העתקת כניסה קיימת של טל אל.
- 2.1.3 קביעת הוראות, זכויות והנחיות להוצאת היתר בניה.
- 2.1.4 קביעת הנחיות לפיתוח השטח.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא תשמש שום קרקע לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו היא נמצאת.

- 3.1.1. דרך מוצעת : תשמש כדרך לפי חוק התכנון והבניה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, חניה, מדרכות וגינון, מתקני דרך ותשתיות.
- 3.1.2. דרך קיימת או מאושרת: דרך קיימת, מוכרזת, מאושרת בתכנית או רשומה בספרי המקרקעין.
- 3.1.3. קרקע חקלאית: השימושים המותרים הם בהתאם להגדרתם בחוק התכנון והבניה. לא ינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים הכלולים בתוך התכנית.

3.2 תשתיות

- 3.2.1. מים וביוב - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.2.2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתווים התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.2.3. ביוב - אין בתכנית זו מתקני ביוב.

3.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 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 ובאיזור 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
ב- 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.
ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום לקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.4 עתיקות:

תתואם עם רשות העתיקות לפי הנוהלים בתוקף הוראות חוק העתיקות, במידה שייכללו בתחום התכנית שרידים קדומים.

3.5 קווי בזק

במידה ויש עבודת הטיית קווי בזק יבוצעו העבודות בתיאום עם חב' בזק עפ"י הנוהלים המקובלים עליה.

3.6 סילוק עודפי עפר

עודפי עפר יפוגו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.7 דרכים ומעברים חקלאיים

מיקום סופי של דרכים חקלאיות ייקבע בתכניות העבודה לביצוע, תוך תיאום מלא עם המועצות המקומיות.

3.8 מעבירי מים

המיקום המדויק של מעבירי המים ייקבע בתכנון המפורט לביצוע של הדרך ובתיאום עם רשות הניקוז ומע"צ.

3.9 טיפוח נופי:

יבוצע חיפוי למדרונות וטיפול נופי ויטופל במסגרת התכנון המפורט לביצוע.

3.10 איסור בניה וחריגה:
כל בניה בשטח אסורה. התקנה או העתקת רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב ודומה יתואמו עם מ.ע.צ. – המשרד הראשי.

3.11 דרכים לביטול
דרכים לביטול יחרשו ויחוזרו לבעליהם הקודמים והן תהיינה תקפות עד השלמת הביצוע של התכנית ויבוטלו רק לאחר הבטחת גישה חלופית במקום הדרך המבוטלת.

3.12 הפקעות
השטחים המיועדים לדרך יופקעו בהתאם לחוק.

3.13 רישום
תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו – תשריט חלוקה בהתאם לחוק תכנון והבניה.

3.14 פיצויים
הפיצויים לגבי פגיעה במקרקעין ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ישולמו לפי תיקון 37 לחוק.

3.15 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.16 תנאים לביצוע התכנית

תנאים לביצוע מכח תכנית זו:

1. אישור תוכניות לביצוע הכוללות דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות מע"צ.
2. קיימת חובה להתקין רמזור עם פתיחת הצומת החדש.
3. האחריות על העתקת צומת בכניסה לטלאל היא על מע"צ.
4. יוזמי התכנית ישפו את הועדה המקומית על כל תביעת פיצויים שתוגש בגין אישור התכנית. השיפוי יהיה לפי כתב השיפוי של הועדה המקומית משגב ויהוה תנאי להפקדת התכנית.
5. הסדרי התנועה בצומת, לרבות חיבורים וכד', יחשבו כשלב ביצוע (תוכנית מעבר) אשר עלולה להשתנות לרבות ניתוק חיבורים וכד', כאשר יושלם תכנון דרך מס' 6.

פרק 5 - תתימות

	<p>בעלי הקרקע מינהל מקרקעי ישראל פרטיים</p>
	<p>יוזמי התכנית ומגישיה מ.מ. ג'זידה מכר</p>
<p>ח. פאהום מהנדס אזרחי 5071 מודד מוסמך 320</p>	<p>ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ</p>