

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

### תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. ג'ת-ינוח

#### תכנית מפורטת מס. ג' / 14804.

#### התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג' / 5052 המאושרת.

### חותמות ד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14804  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18.1.04 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 תכנית מס' 14804/ג  
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 4/2004  
 מיום 29.4.04 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לינוח.  
 יושב ראש הועדה  
 מנהל השיווק

הודעה על אישור תכנית מס' 14804  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5550  
 מיום 9.7.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 26-02-2006  
 יו"ר

### תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_  
 דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_  
 דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

## מחוז הצפון

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

### פרק 1- זהו וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'14804; מבני צבור בג'ת.  
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'5052 המאושרת.

#### 1.2 מקום התכנית

ג'ת.  
נ.צ. מרכזי- מזרח: 222200; צפון: 764300.  
גוש 18753: חלקה 67 וח"ח 57, 69, 70, 71, 73, 81, 98, 101 ושטח בנוי  
ח"ח 1.

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 5.390 דונם- מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: ב"כ העדה הדרוזית.  
ג'ת הגלילית; מיקוד 25145.  
טל': 04-9804186; דוא"ל: bibarm@netvision.net.il  
יוזם התכנית: ב"כ העדה הדרוזית.  
ג'ת הגלילית; מיקוד 25145.  
מגיש התכנית: ב"כ העדה הדרוזית.  
ג'ת הגלילית; מיקוד 25145.  
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.  
טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-5380940.  
רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelf@barak.net.il

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'5052 המאושרת.  
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 10 עמודים- מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 12/02/06.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

שטח למבני צבור -	צבע תום תחום חום.
אזור מגורים א' -	צבע כתום.
אזור מגורים ב' -	צבע כחול.
אזור מגורים ב' ומסחר-	צבע כחול עם קווים כתולים אלכסוניים.
שטח בית עלמין -	צבע צהוב עם משבצות ירוקות.
שטח צבורי פתוח -	צבע ירוק.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע תום.
גבול תכנית מוצעת-	קו כחול מלא.
בנין קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
קו גובה-	קו שחור דק.
קו בנין מאושר	קו אדום מרוסק
קו בנין מוצע	קו אדום

**1.10 טבלת שטחים של התכנית:**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	44.38%	2.392	שטח צבורי פתוח
72.80%	3.924	17.83%	0.961	שטח למבני צבור
27.20%	1.466	27.20%	1.466	דרכים
---	---	10.59%	0.571	מגורים ב'
100%	5.390	100%	5.390	סה"כ

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

**2.1 מטרות התכנית:**

בנית מבני ציבור בג'ת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

שנוי אחוזי הבניה; שנוי קווי הבנין ושנוי יעוד השטח משצ"פ; מגורים; שטח למבני צבור ודרכים לשטח למבני צבור ודרכים בגוש 18753 חלקה 67 וח"ח 57, 69, 70, 71, 73, 78, 81, 101 ושטח בנוי שטח בנוי ח"ח 1.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	2667	3532	שטח למבני צבור

## פרק 3- הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

שטח למבני צבור: בשטח זה מותר לבנות מקומות לפולחן דת (2 מבנים לנחום אבלים- אחד לגברים והשני לנשים); מוסדות חנוך ותרבות; מרפאות; תחנות לאם ולילד; גני ילדים ותחנות עזרה ראשונה. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית.

דרכים: הדרכים תשמשנה 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 ינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי* (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**					קווי בניין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
			סה"כ	לכסוי	שטח שירות	שמיש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי			קדמי
	3	9	100%	60%	10%	90%	20%	80%	3	3	3	3924	שטח למבני צבור

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד 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 ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

### 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, חבור 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) 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 ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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.

**(12) סדורים לנכים :**

קבלת היתרי בניה למבני צבור, לאחר הבטחת סדורים לנכים במבני צבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**(13) 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.

**(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

חתימת יוזם התכנית :

ד' יצחק מילר 3 יסד יתני ארץ

חתימת מגיש התכנית :

ד' יצחק מילר 3 יסד יתני ארץ

חתימת בעל הקרקע :

ד' יצחק מילר 3 יסד יתני ארץ

מהנדס מאדל פאנור  
מ.ר. 24944  
בפר סמיע

חתימת עורך התכנית :