

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית ג'ת-ינוח
שם הישוב - ינוח
תכנית מפורטת מס. ג'/13266
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'/5180 בינוח.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13266/ג'
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28/12/05 לאשר את התכנית
 יושב ראש הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13266/ג'
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 13266/ג'
 הועדה המקומית משיבונה מס' 5/2002
 מיום 26.5.02 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
 דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
 מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____

פברואר 2007

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 25-02-2007

נתקבל

מחוז הצפון

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

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית ג'13266; שנוי יעוד השטח החקלאי בח"ח 4, 5, 6 ו-7 גוש 18719 למגורים; דרכים; שטח פרטי פתוח ושטח צבורי פתוח. התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס. ג'5180 בינוח.

1.2 מקום התכנית

ינוח.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 174550; צפון: 265700.
גוש 18719: ח"ח 4; 5; 6; 7 ו-159.
גוש 18718: ח"ח 30; 31 ו-34.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 14.700 דונם- מדוד גרפית.
קבולת יחי דיור- 30 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: זיד חמדאן ואחיו- ת.ז. 50476522.
טל- 9576080-04; 9571222-04, ינוח.
יוזם התכנית: זיד חמדאן - ת.ז. 50476522.
טל- 9576080-04; 9571222-04, ינוח.
מגיש התכנית: זיד חמדאן - ת.ז. 50476522.
טל- 9576080-04; 9571222-04, ינוח.
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור – ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 5050380940.
רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelf1@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס. ג'5180 בינוח.
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.
 ג. נספח הבינוי הינו מנחה בקני"מ 1: 500 – מסמך מחנה בלבד.
 - החלוקה מנחה בלבד.
 ד. תכנית תחבורה בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב- החלוקה מנחה בלבד.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה : 22/02/07.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| צבע כתום. | אזור מגורים א' - |
| פסים בירוק. | אזור חקלאי - |
| צבע ירוק עם פסים שחורים. | שטח פרטי פתוח - |
| צבי ירוק. | שטח צבורי פתוח - |
| צבע חום. | דרך קיימת/מאושרת - |
| צבע אדום. | דרך מוצעת - |
| קו כחול מלא. | גבול התכנית - |
| קו כחול מרוסק. | גבול תכנית מתאר מאושרת - |
| נקודות שחורות בתוך קווים שחורים. | בנין קיים - |
| קו שחור עם משולשים הפוכים. | גבול גוש - |
| מספר שחור בתוך מלבן אדום. | מספר גוש - |
| קו ירוק מלא. | גבול חלקה - |
| מספר שחור בתוך עגול ירוק. | מספר חלקה - |
| קו שחור מרוסק. | גבול מגרש (חלוקה מנחה)- |
| קו שחור דק. | קו גובה - |
| מספר ברבע העליון של הרוזטה. | מס. הדרך - |
| מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה. | קווי בנין - |
| מספר ברבע התחתון של הרוזטה. | רוחב הדרך - |
| קו אדום מלא. | קו בנין מוצע - |
| רצוע עם אלכסונים בצבע שחור. | חניה- |

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע (דונם)		מצב מאושר (דונם)		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	74.84%	11.002	שטח חקלאי
54.22%	7.970	---	---	מגורים
25.16%	3.698	25.16%	3.698	דרך מאושרת
13.26%	1.950	---	---	דרך מוצעת
5.32%	0.782	---	---	שטח פרטי פתוח
2.04%	0.300	---	---	שטח צבורי פתוח
100%	14.700	100%	14.700	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

הרחבת תכנית המתאר לצורך הקמת 30 יח' דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שנוי יעוד הקרקע בגוש 18719 ח"ח 4, 5, 6 ו- 7 מחקלאי למגורים; דרכים; שטח פרטי פתוח ושטח צבורי פתוח.
 ב. קביעת הוראות בניה למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספרי יח' דיור	סה"כ שטח העיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
30	7970	מגורים

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

3.1.1 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.

3.1.2 אזור מגורים א':

באזור זה ניתן לבנות מבני מגורים עד 4 קומות בהתאם לזכויות הבניה המופיעים בסעיף 3.2.

3.1.3 דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעברים לתשתיות המים ; החשמל ; הביוב והתקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.1.4 שטח פרטי פתוח: השטח מיועד למתקני משחקים לילדים ; גנים צבוריים ; מגרשי משחקים וחניה. בשטח זה ניתן לבנות תחנות טרנספורמציה ומשאבות ביוב.

3.1.5 שטח צבורי פתוח: מיועד לגינון ; מגרשי משחקים לילדים ; מתקני ניקוז.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים
תשנ"ב 1992).

מס' יח' דיוור לדונם	מס' יח' דיוור במגורש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי* (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי***						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שירות	שמוט עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי			
4	2	4	12	130%	60%	30%	100%	---	130%	3	3	3	400	מגורים א'	
---	---	---	בשטח זה מותר לבנות מבנה בשטח 30 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים											400	שטח פרטי פתוח
---	---	---	אסורה כל בנייה בשצ"פ											300	שטח צבירי פתוח

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

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- קבולת יח' דיוור – 30 יח"ד.

3.3 הוראות נוספות :**תשתיות:****(1) מים :**

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

(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) 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) 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. חובה פינוי פסולת בניה חלה על היזם.

(6) חלוקה :

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

2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

4. החלוקה בתכנית הינה מנחה בלבד.

(7) 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.

(8) רישום :

תוך חודשים 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.

(9) תנאי לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(10) היטל השבחה :

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

(11) 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.

(12) עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

(13) מקלטים :

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

(14) כבוי אש :

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

(15) תנאי להיתר :


א. תנאי לקבלת היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא חלוקת הקרקע כפי שנדרש בסעיפים 121, 122 בחוק התכנון והבניה.
 ב. תנאי להיתר בניה תהיה הוכחה לאופן ניצול מלוא הזכויות המצויינות בתכנית זו.

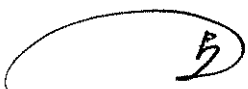
(16) מטרדים ואיכות הסביבה :

א. פינוי פסולת בנין או עודפי חפירה למקומות מאושרים ע"י המועצה המקומית ג'ת ינוח או ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 ב. לפני התחלת העבודה בשטח יש לתאם את הנושא מול חברת בזק, חברת חשמל והמועצה המקומית.
 ג. כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יחוברו לתשתיות המקומיות המאושרות.

פרק 4 - חתימות

חתימת יוזם התכנית:  בי. ז' מאזין

חתימת מגיש התכנית:  בי. ז' מאזין

חתימת בעל הקרקע:  בי. ז' מאזין

מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר שמיע



חתימת עורך התכנית: