

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה

מחוז הצפון

מעלה הגליל
מס' 12420/א
הועדה המקומית משיבת מס' 1/2001
החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
יחד עם תוכנית הועדה
יחד עם ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי-מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי מ"מ - ינח-ג'ת

תכנית מפורטת מס' 12420/ג

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א

ושצ"פ והתווית כבישים

המהווה תוספת לתכנית מתאר מאושרת מס' ג/5180

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

- 1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א' ושצ"פ והתווית כבישים.
1.2 מקום התוכנית:

ינח-ג'ת	נ.צ. Y=765,200.00	X=223,300.00
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18725	---	1,2

1.3 שטח התוכנית: 8.799 דונם. מספר יחידות דיור: 24 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

סאלח סעד

ינח ת"ד 516 מיקוד: 25145 טל: 04-9976588

יוזם התוכנית:

סאלח סעד

ינח ת"ד 516 מיקוד: 25145 טל: 04-9976588

עורך ומגיש התוכנית: אינג' אבו ריש פואד

מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758
ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

מודד התוכנית:

מהנא בינאר מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 771

כפר ג'ת הגלילית טל במשרד: 04-9804186 / פקס: 04-9804219 נייד: 054-496741

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מתאר מס' ג/5180 מאושרת.

תמ"א 22 - התוכנית מהווה הקלה לתמ"א 22.

תמ"מ 2 תיקון 65 התוכנית נמצאת בתחום השטחים שאושרו לפיתוח ישוב הכפרי

(עפ"י תמ"מ 2 תיקון 65).

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 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 10000-1:250

1.7 - תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
14.05.2002	הכנה
24.12.2002	עדכון 1
30.05.2006	עדכון 2
08.08.2006	עדכון 3

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
03-09-2007
נתקבל
נצרת עזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12420/א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.7.07 לאשר את התכנית
הגליל גרזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
7 6 -08- 2007
נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 12420/א
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.12.07

1.8. הגדרות ומונחים: משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
קוי גובה	קו מפותל
גבול גוש	קו משונן משני צדדים
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
גבול חלקה ומספרה (2)	קו ירוק עם עיגול ירוק בתוכו מספר
גבול מגרש ומספרה (2/5)	קו שחור ומעליו מספר
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך גישה	שטח אדום וירוק לסירוגין
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים
שטח מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
יער טבעי לשימור(ע"פ תמ"א 22)	רשת קטנה בצבע אדום
יער טבעי לטיפוח(ע"פ תמ"א 22)	רשת גדולה בצבע כתום
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה ברבעיים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00 %	0.00	54.42 %	4.787	שטח חקלאי
69.10 %	6.077	7.63 %	0.672	מגורים א'
25.30 %	2.230	0.00 %	0.00	זרעים
5.60 %	0.492	0.00 %	0.00	שטח ציבורי פתוח
0.00 %	0.00	37.95 %	3.34	שטח תמ"א 22
100 %	8.799	100 %	8.799	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה בכפר ינוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א' ושצ"פ והתווית כבישים חדשים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
24	7292.40	מגורים א'

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח מגורים א':

מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים.

ב. שצ"פ:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

ג. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימל (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						מס' יחיד לדונם נטו	מס' יחיד למגרש מינימלי	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		סה"כ בכל הקומות	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **
		קדמי	אחורי	צדדי	מס' קומות	במטרים															
מגורים א'	400.0	3.0	3.0	3.0	144.0%	--	120.0%	24.0%	36.0%	144.0%	4.0	15.0	2	4	24						

** תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות :

תנאי למתן היתר בניה : בבקשה להיתר ראשון בכל מגרש על המבקש להכין נספח בינוי המציג נפחי בניה מקסימליים לכל שטח המגרש לפי תכנית זו.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט 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 עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500) 25 מ'.

2. 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.

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

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

במקרה ולא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: סאלח סעד

חתימה:

יוזם התוכנית: סאלח סעד

חתימה:

עורך הבקשה: אינג'י פואד אבו ריש חתימה: אבו ריש פואד מהנדס בנין רשיון מס' 40758

מועצה מקומית יאנוח-ג'ת
1 المجلس المحلي يانوح - ج
1

חיסן אבן אל-... 20927786
סאלח סעד 20927695
סאלח סעד 50476712
סאלח סעד 55182372
סאלח סעד 20927703

סוף (ר): כאן חתום את הגיעור ב...
באין - חתום ב...
היציאה פניית - סאלח סעד

סאלח עבדאללה
עורך ונוטריון
מס' רשיון 9473
רח' טרומפלדור 42/6 עכו

באחריק 7.5.11