

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 13489/2
חוקת המקומית משיבות מס' 12002
מיום 4.9.2002 החליטה לחמץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
יושב ראש הועדה
מנהל/ת הועדה

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ינוח - ג'ת
שם ישוב: ג'ת הגלילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/ 13489 - שינוי יעוד קרקע למגורים א' ודרך בג'ת הגלילית, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מספר ג/ 5052 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: ג'ת הגלילית.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 222.550	צפון: 764.550
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18750	-	85,11,10,5

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 2.431 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il.
ביבאר קופטאן. ת.ד. 366, ג'ת הגלילית. 25251. טלפון: 054/2511637.
פרטיים אחרים. ראו נא רשימה בתשריט.

יוזם התוכנית: ביבאר קופטאן. ת.ד. 366, ג'ת הגלילית. 25251. טלפון: 054/2511637.

מגיש התוכנית: ביבאר קופטאן. ת.ד. 366, ג'ת הגלילית. 25251. טלפון: 054/2511637.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.
אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35: התכנית תואמת לתמ"א. - תשריט מרקמים: מרקם עירוני.
- תשריט הנחיות סביבתיות: - רגישות נופית סביבתית גבוהה.
- שטח לשימור משאבי מים.
תמ"א 22: התוכנית חופפת כ- 200 מ"ר יער, הנובע מקנה המידה, ואינו מהווה שינוי לתמ"א 22.
תמ"מ 9/2: - תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח מוגן מפיתוח (כ- 200 מ"ר) ושטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.
- תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ויער טבעי לטיפול (כ- 200 מ"ר).
תמ"מ 65/2: התכנית כלולה בתוך גבולות תמ"מ 65/2 המופקדת (ישוב כפרי).
תכנית מפורטת: התוכנית משנה את תוכנית מס' ג/ 5052 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13489
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.11.07 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנון מס' 13489
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5744
מיום 20.2.08

- 1.6 מסמכי התוכנית:**
- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח תנועה וחניה - מסמך מחייב, אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.
 - ד. נספח נופי סביבתי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
07.2002	
05.2003	עדכון 1
01.2006	עדכון 2
02.2007	עדכון 3
12.2007	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים א' - כתום
- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- דרך מוצעת - אדום
- יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות ירוקות
- דרך מאושרת - חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
- גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקווקו
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים א'	-	-	1.602	65.90
שטח חקלאי	2.010	82.68	0.110	4.52
דרך מוצעת	-	-	0.554	22.79
יער עפ"י תמ"א 22	0.180	7.40	-	-
דרך מאושרת	0.241	9.92	0.130	5.35
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.035	1.44
סה"כ	2.431	100.00	2.431	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: תכנון של 3 מגרשי מגורים בשכונה הצפון - מזרחית של ג'ת הגלילית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: - שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים א', שצ"פ ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע מגורים א'
5	1,000	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. מגורים א': נועד להקמת מבנה מגורים, מבנה שירות, מתקנים הנדסיים ומשרד לבעל מקצוע חופשי. מבנה שירות יכלול מחסן בגודל 10 מ"ר ותניות רכב מקורות בגודל 30 מ"ר. תותר בנייתן של שתי יחידות דיור במבנה אחד במגרשים 201 ו-202 ויחידת דיור אחת במגרש מס' 200. צפיפות הבניה תהיה 4 יחידות דיור לדונם. לא יינתנו היתרי בניה ללא ביצוע תשתיות בהתאם למסמכים המצורפים לתוכנית זו. היתרים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים - אשר יהיו לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש - יינתנו בתנאים הבאים: שטחו המרבי יהיה 25 מ"ר ברוטו, שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים, הכניסה תהיה נפרדת ופתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש. כל פעילות עסקית בתוך מבני המגורים טעונה אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה, ושימושים עסקיים במבנה המגורים יהיו טעונים אישור מפורש בהיתרי בניה. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במגרש יהיה הצגת מלוא הבינוי במגרש.

3. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, חניות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה.

4. שטח ציבורי פתוח: נועד לשביל, קווי תשתית וגינון ציבורי. אסורה בו כל בניה.

5. שטח חקלאי: נועד להישאר במצבו הטבעי, בהתאם לתוכנית ג/6540 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יחיד במגרש	צפיפות נטר/ מס' יחיד/ דונם	גובה בנייה		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'							גודל מגרש מ"ר במ"ר	שם האזור, שימושים עיקריים		
			מקסי'	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה			קדמי	אחורי
-	1	4	**	2	250 מ"ר	180 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	*	250 מ"ר	3.0	2.0	3.0	400	מגורים א', מגרש 200
***	2	4	**	2	500 מ"ר	300 מ"ר	100 מ"ר	400 מ"ר	*	500 מ"ר	3.0	2.0	3.0	600	מגורים א', מגרשים 202,201
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שצ"פ
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח מקלאי

* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

** 7.5 מ' בגג שטוח ו- 9.0 מ' בגג משופע.

*** שתי יחידות הדיור ייבנו במבנה אחד.

**** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית:

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביו, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

קווי חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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 תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 הבניה.
4. **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.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. **תנאים נדרשים להיתר בניה ופיתוח:**
- אין לחרוג מגבולות התכנית במהלך עבודות העפר. העבודה תבצע תוך הקפדה מרבית על שמירת הצמחייה הטבעית והמסלע שבסביבה.
 - אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית. יש לפנות את עודפי העפר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.
 - לצורך הסתרת הבנייה מהכביש לינוח, יש לשמור על רצועה ירוקה בצד הצפוני האחורי של המגרשים ברוחב 2 מ' מינימום. ברצועה זו לא יבוצעו עבודות עפר ויינטעו עצי חורש או זיתים.
 - גובה החציבות, הקירות והמסלעות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של חריגה מגובה זה יש לדרג ולהוסיף מדרגה עם צמחייה ברוחב מינימלי של 2 מ'.
 - כתנאי לקבלת היתר בנייה תידרש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ע"ג תכנית מודד מוסמך. התוכנית תכלול העמדת מבנים, חזיתות, חתכים, פתרונות לגז, פילרים, חניות, מחסנים ומתלי כביסה. לתכנית יצורף מפרט עם חומרי גמר.
 - לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.
 - נגר עילי. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרובי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 - תנאי לפיתוח השכונה החדשה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הפיתוח והבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדן.

פרק 4 - מימוש התוכנית

- תקפות התוכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

× גיבוי קניין לאומי

מגיש התוכנית:

× גיבוי קניין לאומי

ד"ר אמנון בר גר
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית:

18750 Use 10 1950m

18750 Use 10 1950m

18750 Use 10 1950m


18750 Use 10 1950m

18750 Use 10 1950m

11/2/02

11/2/02

NOZA	1.500
TRMT	00.00
TRMT	13.00


 משרד החקלאות והפיתוח הכפרי
 מנהל מחוזות
 מנהל מחוזות
 מנהל מחוזות

80

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

29

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

18750 Use 5 1950m

450

450

500

500

550

550

