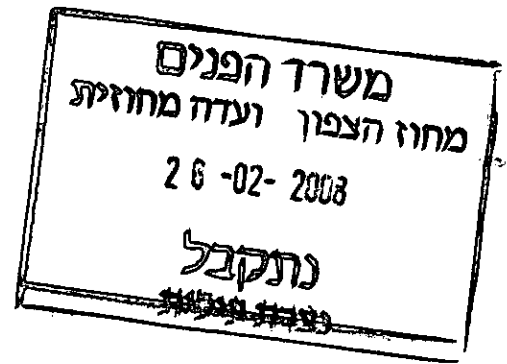


2007614



תאריך הכנה: יוני 2005

15364
הודעה על אישור תכנית מס' 5790
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2-4.08
מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: ינוח-ג'ת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 15364
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.1.08 לאשר את התכנית
תצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

שם הישוב: ינוח

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג' - 15634 בית העדה הדרוזית - ינוח

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 223000	צפון: 765875
מספר גוש	חלקי חלקות	
18726	7,79	-
18717	3,6,7,8,9,46	-

1.3 שטח התוכנית: 15.53 דונם

1.4 בעלי עניין:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
קרית הממשלה, נצרת עילית 17000
טלפון: 6558211 - 04, פקס: 6453273 - 04

בעלי הקרקע:

יוזם ומגיש התוכנית:

החברה הממשלתית לתיירות
רח' קרן היסוד 38, ירושלים 91026
טלפון: 5663154 - 02, פקס: 5663159 - 02

המועצה המקומית ינוח-ג'ת
ת.ד. 516, ינוח 25145
טלפון: 9979072 - 04, פקס: 9973335 - 04

עורך התוכנית:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים מ.ר. 36249
רח' סמולנסקין 19, חיפה - 34366
טלפון: 8344038 - 04, פקס: 8344057 - 04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תואמת את תמ"א 35.
תכנית זו חודרת לתמ"א 22 למעבר תשתיות בלבד.
תכנית זו תואמת את תמ"מ 2 תיקון 65 המוקדמת.
תכנית זו תואמת את תכנית האב לשוב ינוח ואת תכנית המתאר שבהכנה.
תכנית זו משנה את תכנית ג/במ/168 המאושרת.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים
- ב. תשריט בק"מ 1: 1250
- ג. נספח בינוי וחתכים בק"מ 1: 500 / 1: 250 - מסמך מנחה למעט קווי הבנין שהינם מחייבים
- ד. נספח תנועה בק"מ 1: 250
- ה. נספח נופי.
- מסמך מחייב
- מסמך מחייב
- מסמך מנחה למעט קווי הבנין שהינם מחייבים
- מסמך מנחה
- מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יוני 2005	עדכון 1
ספטמבר 2006	עדכון 2
יוני 2007	עדכון 3
ינואר 2008	עדכון 4
פברואר 2008	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול התוכנית
- גבול תכנית מאושרת
- הגובלת בתכנית המוצעת
- שטח לבנייני ציבור
- שטח חקלאי
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- אזור מגורים א'
- גבול גוש
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה לביטול
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה קיימת
- מספר חלקה לביטול
- מספר חלקה מוצעת
- מספר הדרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקוטע
- חום תחום בחום כהה
- פסים ירוקים אלכסוניים
- חום בהיר
- אדום
- כתום
- קו שחור עם משולשים שחורים משני צדדיו לסירוגין
- קו ירוק
- קו ירוק מרוסק
- קו שחור
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק
- ספרה שחורה בעיגול שחור
- ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך
- בספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך
- בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד הקרקע	מצב קיים שטח (דונם)	מצב מוצע שטח (דונם)	אחוזים
שטח חקלאי	15.53	-	100.00
שטח לבנייני ציבור	-	11.83	-
דרך מוצעת	-	3.70	-
סה"כ שטח התכנית	15.53	15.53	100%

פרק 2 - מטרות ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקצאת שטח להקמת בית העדה הדרוזית - מוזיאון להצגת ההיסטוריה והמורשת הדרוזית המכיל מרכז מחקר ואגף נוער.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- ייעוד שטחים לשטח למבני ציבור.
- ייעוד שטחים לדרכים והתווייתם.
- הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטח התוכנית וקביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה עבור בית העדה הדרוזית.
- איחוד חלקות וחלקי חלקות הכלולים בשטח התוכנית וחלוקתם לחלקות חדשות.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	-	-
תעשייה	-	-
מסחר ומשרדים	-	-
מבני ציבור	3,549 *	-
מלונאות	-	-

* סה"כ שטח יעוד הקרקע כפול אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 שטח למבני ציבור

השטח מיועד להקמת בית העדה הדרוזית.
הכל על פי הוראות הבניה המצוינות בטבלה זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2 להלן.

3.1.2 שטח דרך

- א. השטח מיועד להתוויית וסלילת דרכים, חניות ומדרכות.
- ב. בתחומי הדרך יותרו התקנת מערכות תאורת דרכים, סלילת מדרכות להולכי רגל, ונטיעות עצים, מערכת ניקוז ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות נוספות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים							קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (התכנסיות)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
-	-	15	3	40	20	10	30	26.65	13.35	5	3	3	3	11,830	שטח למבני ציבור

- הערות:
- 1. תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- 2. גובה המבנה, לצורך חישוב גובה הבניה, נמדד ממפלס קומה תחתונה העומד על 513.25 +
- 3. בגובה בניה מקסימלי לא כלול אלמנט הכיפה מעל מבואת הכניסה למבנה אשר שיאה הוא בגובה 16.25 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

א. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

1. גימור חיצוני של המבנה
כל חזיתות המבנה יצופו באבן.
2. שמירה על הצורה החיצונית של המבנה
 - I. התקנת צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של המבנה צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלי תקשורת, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות תנורי הסקה, למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויסומנו במסמכי הבקשה להיתר.
 - II. חיבורי תשתיות חשמל ותקשורת: קווי חשמל, טלפון וכבלי תקשורת למבנה יהיו בכבלים תת-קרקעיים בלבד.
 - III. מזגנים: בקשה להיתר תכלול פתרון להתקנת מזגנים. מתקנים חיצוניים של מערכת מיזוג האויר יותקנו על גגות המבנה ויכוסו במסתורים אסתטיים שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויבוצעו על-פי פרט אחיד.
 - IV. מתקני תשתית: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך גומחה סגורה שתשולב בגדר או בקיר תומך. תוואי הצנרת למבנה יהיה תת-קרקעי.
 - V. צוברי גז ו/או סולר: יותר להתקין צוברים תת-קרקעיים בלבד והם יותקנו בהתאם להוראות הבטיחות ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.

3. בניה בשלבים

במידה והמבנה יבוצע ביותר משלב אחד, יש לבצע כל שלב בניה כך שבגמר ביצועו יעמוד המבנה כמבנה שלם מבחינת גימור החזיתות ומבחינה פונקציונלית.

ב. הנחיות סביבתיות:

1. פיתוח שטח המגרש
על יוזמי התכנית לפתח את שטח המגרש כולל גיזון ונטיעות, ריצוף שבילים ורחבות, בנית קירות תומכים אשר יצופו אבן, התקנת תאורת חוץ, ריהוט רחוב גידור ושערים וכיוצא באלה בהתאם לתכנית פיתוח שטח מפורטת שתהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.
2. טיפול בעודפי חפירה ופסולת בניה
על בעלי היתר הבניה לדאוג לפנות עם תום הבניה את עודפי החפירה ואת פסולת הבניה לאתר שפך מאושר ולהחזיר את השטח הגובל במגרש הבניה לקדמותו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3. הוראות בדבר ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
 - 3.1 מי הנגר העילי יועברו מגגות המבנה ומשטחי רחבות מרוצפות לשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם לצורך העשרת מי התהום.
 - 3.2 תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה
 - 3.3 השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם זאת מבלי לפגוע בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 3.4 בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ג. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבים 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,
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ד'. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתרשים.

1.2. 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 תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

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. חניה:

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

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. עתיקות:

- א. השטח הכלול בתכנית זו הינו אתר עתיקות מוכרז כדין - "ינוח" 2970/0 י"פ 1091 עמ' 1359 מיום 18.05.1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

10. הוראות לפיתוח ושיקום נופי:

- הגשת תכניות מפורטות לפיתוח ושיקום נופי, כולל העתקת עצים, תהווה תנאי למתן היתר בניה. תכניות אלה יכללו התייחסות לנושאים הבאים:
- א. קביעת נקודות הדיקור ע"ג מפת מדידה עדכנית, החתומה ע"י מודד מוסמך וסימון קו הדיקור בשטח עם תחילת העבודות.
 - ב. עבודות עפר, כולל פתרון לפינוי עודפי חפירה למקום מוסדר וסימון אספקת תשתיות לאתר.
 - ג. העתקת עצים שלא ניתן לשמרם למיקום שיסומן מראש על גבי מפת מדידה מעודכנת.
 - ד. קביעת הצמחייה והגינות המתוכננים תוך התאמה למיני הצמחייה הקיימים בשטח.
 - ה. סימון דרך גישה זמנית ופריסת קירות תוך ציון גובה, חומר ופרטים טיפוסיים.
 - ו. פיקוח עליון על עבודות הפיתוח והשיקום באתר יבוצע על ידי אדריכל נוף.
 - ז. תנאי למתן אישור אכלוס (טופס 4) יהיה אישור רט"ג והמשרד לאיכות הסביבה כי הושלמו עבודות השיקום הנופי באתר.

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע:

רשומות הכספים
 חתימתו של מנהל
 ליוני
 ב
 ל
 לט
 בוך הטסט
 הו
 ה
 כ
 כח
 תחיל
 תאריך

31/1/08

מינהל מוקדקעי ישראל
 מחוז הצפון

יוזמי ומגישי התוכנית:

3/1/08

עורך התוכנית:

מילן צב-אדריכל
36249