

2007783

מחזור תכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מחוזי .

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
24-06-2008
נתקבל
נצרת עילית

תחום שיפוט : שטח חסר מעמד מוניציפלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית :

- תוכנית מפורטת מס' ג' / 15623.

- אזור חקלאי מיוחד, תואם לתכנית מס' ג' / 6540 (שבתוקף).

- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית :

- השטח היינו אזור חקלאי מערבית לשוב יאנוח - ג'ת.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 264330	צפון : 170525
מס' גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18894		54
18895	11, 12	20

1.3 שטח התכנית : 12,782 דונם (מדידה גרפית).

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- מועצה מקומית יאנוח- ג'ת , מיקוד 25145 .
טל : 9979072-04, פקס מס' : 9973335-04.

- זיאד עג'מיה ת.ז. 054815006, ג'ת הגלילית - ת.ד. 316 .
טלפקס : 9804072-04 .

יזום התכנית :

- מועצה מקומית יאנוח- ג'ת, מיקוד 25145 .
טל : 9979072-04, פקס מס' : 9973335-04.

עורך/מגיש התוכנית : אדריכל - אברהים דויירי, רשיון מס' 38095 .
ת.ד. 10737, נצרת 16410 .

טל : 6576387-04, פקס : 6461896-04 .

E-MAIL : DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15623
אישור תכנית מס' 28.4.08
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.4.08 לאשר את התכנית
המצב גדז'
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15623
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
מיום 18.8.08

5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 22 - יער טבעי לטיפוח, אחוז השטח שנגרע הינו מזערי פחות מ' 1% .

ת.מ.מ. 2 / 9 - יער טבעי לטיפוח, אחוז השטח שנגרע הינו מזערי פחות מ' 1%.

תכנית מתאר מחוזית - התכנית תואמת תכנית מתאר מס' ג/ 6540 מאושרת.

בכל מקרא של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 8- עמודים - מסמך מחייב .

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250, 1:500 מצב מוצע / קיים - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי, חניה ונוף בקנ"מ 1:250 / 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
07.07.2005	הכנה
17.10.2005	עדכון - 1
27.11.2006	עדכון - 2

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

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה.	גבול התכנית .
קו כחול עבה מקוטע .	גבול תכנית מאושרת.
מספר שחור ברבוע העיליון של העיגול בדרך.	מספר דרך .
מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך.	מרווחים קדמיים מינימליים.
מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך .	רוחב הדרך .
קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק .	גבול ומספר חלקה רשומה.
קו שחור עם שפיצים למעלה ולמטה בשחור .	גבול גוש .
קו אדום מקוטע.	קו בניין.
קו אדום מקוטע עם שתי נקודות.	קו חשמל מתח גבוה.
שטח צבוע חום משובץ.	יער טבעי לטיפוח(תמ"א-22) .
שטח בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.	אזור שפ"פ.
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוקי וצהוב לסירוגין.	אזור חקלאי מיוחד.
אזור צבוע אדום.	דרך מוצעת או הרחבת דרך.

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב	קיים	מצב	מוצע
		מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים
שפ"פ.		-----	-----	7,623	59.6
אזור חקלאי מיוחד.		-----	-----	3,975	31.1
יער טבעי לטיפוח.		12,782	100	-----	-----
דרך מוצעת או הרחבת דרך.		-----	-----	1,184	9.3
סה"כ.		12,782	100%	12,782	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- הקמת מבנה חקלאי על רפד לאיחסון עופות מיועד לאימון וגידול פרגיות ופיטום בשטח של כ - 1800.0 מ"ר. (תואמת לתכנית מס' ג/ 6540 שבתוקף) .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרע חקלאית לקרקע חקלאי מיוחד.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה , גובה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות והשלבים לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מבנה משק במ"ר
מבנה משק חקלאי המכיל : - איחסון עופות מיועד לאימון וגידול פרגיות ופיטום.	1800.0 מ"ר *-

*- השטח כולל מבנה שירותים סיניטריים ומצבור זבל.

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור חקלאי מיוחד :

יותר בשטח זה : הקמת מבני משק חקלאי איחסון עופות , מבנה גידול על רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות ופיטום , משטחי פריקה והעמסת בע"כ, חדרי פיקוד ובקרה, חניה פרטית / תפעולית, מערכות ניקוז , שבילי הליכה , גינות , מתקני אשפה , פילר, הידרנטים לכיבוי אש , משטחי כורכר מהודק, אחסון כלים ואבזרים חקלאיים , מבנה שירותים סיניטרים , מכלי תערובת , קווי מים , מערכת חשמל/ ג'נרטור , דלק, גז, שערי כניסה , גידור רשת , בור ביוב אטום למניעת חלחול , מתקן לסילוק פגרים, מצבורי זבל .

3.1.2 דרכים :

דרך: תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות ומדרכות, גינות וחניה. אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 שטח פרטי פתוח :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, טיפוח צמחי קיים, מתקנים למנוחה , הצללה, שבילים, מדרכות, מתקני נוי , ומתקני משחק לילדים.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מרווח בינה במטרים קווי בנין			גודל מגרש מינימל' במ"ר	שם האזור שימושים עיקריים
מספר קומו'	במטר'	סה"כ	לכיסו קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתח מפלס כנסה	מעל מפלס כנסה	קדמי	אחרי	צדדי		
1	5.0 מפני הרצפה ללא גובה פתחי אור ואוורור או מכלי מים ותערוב' **-	47 %	47 %	----	47 %	----	47 % *-	5.0 מ' או לפי תשריט	5.0 מ'	5.0 מ'	3900	אזור חקלאי מיוחד

*- שטח מבנה הלול יכללו מבנה שירותים סיניטרים ומצבור זבל.

**- בכל מקרה גובה מכלי מים /תערובת לא יעלו על 10.0 מטר מגובה קרקע קיימת.

3.3 הוראות נוספות :
א. הוראות והנחיות נוספות :

3.3.1 - חומרי בניה :

המבנה יבנה מחומרי בניה כדלקמן :
 רצפות : כורכר מהודק , בטון, אספלט.
 קירות : פח' מגולוון / חלונות אלמניום / זכוכית / אסקורית .
 גגות : יבנו מחומרים קלים (אסקורית) מחומר לא מחליד צבוע בצבע ירקרק.
 צורת גגות : הגגות ייבנו בצורה משופעת על אגדים , או בצורת קשת.
 גדרות / שערי כניסה : יבנו מצינורות / זוויתנים ורשת (לא מחלידה) .

3.3.2. אסור להשתמש באסבסט בד, פח מחליד וצינורות מחלידות.

3.3.3. תנאים :

- מרווחי הבניה מהגבולות יאפשרו נטיעת צמחים / גינות .
- השטחים הפתוחים יוטעו עצים מסוג מקומי .
- מיכלי המזון והמים יהיו מחומרים לא מחלידים צבועים בצבע ירקרק.
- דרכים פנימיות : תשמשנה למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר לתשתיות, מדרכות ומתקני דרך.
- בהעדר קו ביוב עירוני , על היזם לבציע בור ביוב אטום באישור משרד הבריאות.

3.3.4. סילוק עודפי מילוי בסולת / שאריות בניה :

- לפני האכלוס והשימוש במבנה על היזם לפנות עודפי מילוי / בסולת / שאריות בניה אשר יועבר לאתרים מאושרים בתיאום עם הרשות המוסמכת .

3.4.5. איכות הסביבה :

על בעל הבקשה להיתר בניה הגשת בקשה לרישוי עסק , ע"מ לעגן את הדרישות הסבבתיות כתנאי לרשיון עסק.

3.4.6. משרד החקלאות :

על בעל הבקשה להיתר בניה הגשת תצהיר חתום על ידו מילוי התנאים הבאים :

- 1 המבנה המבוקש ישמש אך ורק עפ"י יעודו בתכנית המצורפת.
- 2 המבנה לא ישמש למגורים .
- 3 המבקש יסדיר דרך גישה , ידאג לניקוז מתאים , סילוק שפכים ויאפשר מניעת כל זיהום לסביבה כתוצאה מהקמת מבנה הלול.

ב - תשתיות :**1. מים :**

הספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

- הגידול יהיה על בסיס גידול יבש.
- ניקוי השטח יהיה בתקופות רחוקות (פעם בשנה) הניקוי יהיה באמצעות קיטור (לחץ מים).
- עודף זבל העופות יועבר לאתר מאושר באמצעות מיכלית אטומה.
- היתר הבניה יהיה מותנה באישור משרד הבריאות.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (ועם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו (ועם שדות עד 500 מטר).	25.0 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

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

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6. גדרות :

יותר הקמת גדר רשת ועמודי ברזל / עמודי עץ היקפית למניעת כניסת זרים לתחום המשקים , אשר יותקנו ביוזמת בעלי הקרקע ועל חשבונם לפי היתר כחוק.

ג - הוראות כלליות .1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התוכנית :

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

3. תנאי למתן היתר בניה :

- תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הכבאות ומשרד החקלאות.
- היתר בנייה ילווה בתכנון נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח נופי.
- תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח הנופי.

4. הטל השבחה :

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

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה לשנת 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. כיבוי אש :

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

7. עתיקות:

- א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות שתל"ח ועפ"י סעיפים להלן :
- ב. תנאי להיתר בנייה אישור רשות העתיקות.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען מבקש היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- ו. היה והעתיקות יצריכו שנוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

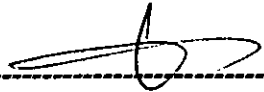
פרק 4 - מימוש התוכנית
4.1 שלבי ביצוע :

- לפי סדר עדיפות מקצועית :
- תבוצע דרך גישה שתאפשר גישה לכל ימות השנה ותשרת אזור המשק.
- פיתוח השטח ויישור קרקע עפ"י הצורך .
- ביצוע תשתיות : ניקוז , אינסטלציה , דרכים / שבילים , מדרכות , חניה , גנון , נטיעות , טיפוח ושימור עצי יער טבעית בשפ"פ, גידור השטח למניעת כניסת זרים וכו'.
- היזם יתחייב שלא ישתמש במבנה ו/ או בחלק ממנו מבלי השלמת כל שלבי הביצוע הדרושים הנ"ל עפ"י בקשת הרשויות המסומכות ובאישור מהנדס הועדה .

4.2 תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות :
בעלי הקרקע :



זיאד עג'מיה.

מר"מ ינמוח - ג'ת.

מועצה מקומית

ג'ת - ג'ת

הרשות המקומית

237660

מר"מ יאמוח - ג'ת התנגדות בתנאי

שהדבר יאושר על ידי

דוירי אברהם בן אברהם
ארכיטקט ובינוי ערים
Abraham B. Dweiry
Town Planner & Landscape Art
טל 06-6576387 Tel. 06-6576387
פאקס 06-6461818 Fax

דוירי אברהם - אדריכל.

יוזמי התוכנית :

עורך ומגיש התכנית:



מ.צ. סיפורי יאמוח - מ.צ. התקנים והעוראלי

למתן תוקף

להפקדה