

זמן אישון אצל הגב' 3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

מחוז הצפון
06-01-2009
מעלה הגליל
נצרת עילית

2009-01-01
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. ג'ת-ינוח.

תכנית מפורטת מס. ג' / 15616.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג' / 5052.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15616
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 23.10.08 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס' 15616
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5924
 מיום 3.3.09

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 15616/ג
 הועדה המקומית משיבונה מס' 5/05
 מיום 28.6.05 החליטה לחמליץ
 על הפקדת התכנית הנכונה לציל.
 מתנדב הועדה קצב ראש הועדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

דצמבר 2008

מחוז הצפון

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

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג' / 15616; שנוי יעוד השטח בגוש 18750 ח"ח 32 ו- 33 משטח חקלאי ואזור מגורים לאזור מגורים. התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג' / 5052.

1.2 מקום התכנית

ג'ת.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 222600; צפון: 764425.
גוש 18750: ח"ח 32; 33; 73; 74 ו- 77.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 2.699 דונם- מדוד גרפית.
קבולת יח' דיור: 8 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: נדים ביבאר, ת.ז. 023320229. ואחרים
ת.ד. 89; מיקוד 25145; טל': 04-9804036.
יוזם התכנית: נדים ביבאר, ת.ז. 023320229.
ת.ד. 89; מיקוד 25145; טל': 04-9804036.
מגיש התכנית: נדים ביבאר, ת.ז. 023320229.
ת.ד. 89; מיקוד 25145; טל': 04-9804036.
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-5380940.
רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelf@barak.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

1. התכנית תואמת תמ"א 35:

- א. לפי תשריט מרקמים- שטח בנוי בפועל.
- ב. לפי תשריט הנחיות סביבתיות- 1. שטח לשימור מים.
2. רגישות נופית- סביבתית גבוהה.
- ג. לפי תשריט אזורי תכנון- מרקם עירוני.

2. התכנית תואמת תמ"מ 2 תיקון 9.

- א. לפי תשריט יעודי קרקע- שטח ישוב כפרי.
- ב. לפי תשריט תשתיות- עוברת דרך מקומית.
- ג. לפי תשריט רגישות- שטח ללא מגבלות סביבתיות.

תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג' /5052. 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 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה : 11/12/08.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

שטח חקלאי-	פסים אלכסוניים בירוק לסרוגין.
אזור מגורים א'-	צבע כתום.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום.
גבול תכנית מאושרת-	קו כחול מרוסק.
גבול תכנית מוצעת-	קו כחול מלא.
בנין קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	32.61%	0.880	שטח חקלאי
63.62%	1.717	31.01%	0.837	אזור מגורים א'
36.38%	0.982	36.38%	0.982	דרכים
100%	2.699	100%	2.699	סה"כ

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

הגדלת שטח המגורים בצפון מזרח כפר ג'ת- שנוי תכנית מתאר ג' / 5052 בג'ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שנוי יעוד שטח חקלאי למגורים בגוש 18750 ח"ח 32 ו-33; מגרשים 100/6; 100/5; 100/4; 100/3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
8	1288	אזור מגורים א'

פרק 3- הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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.

אזור מגורים א': בשטח זה מותר להקים בתי מגורים; מבני שירות ומשק; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים לחנית רכבים או מכונות חקלאיות; חנויות מזון וקיוסקים.

דרכים: הדרכים תשמנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מס' יח' דיוור לדונם	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי***				קווי בנין (מ')			שם האזור; שמושים עיקריים				
				סה"כ	לכסוי	שטח	שטח שירות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		אחורי	צדדי ***	קדמי	
5	2 ****	3	10	100%	40%	25%	75%	---	100%	3	3/0	3	מגרש מינימלי (מ"ר)	385	מגורים א'

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתים; 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.

*** לפי התשריט.

****זיחוד במגרש במבנה אחד.

- קבולת יחי דיוור – 8 יח"ד.

3.3 הוראות נוספות :

(1) מים :

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

(2) נקוז :

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

(3) ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור 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.

(6) חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח התוכנית יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בסעיפים 121 ו- 122 לחוק התכנון והבניה.

(7) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו עפ"י סעיפים 188; 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

(8) תנאים לבצוע התכנית:

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(8) הוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור א 1 :

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים צבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה בשטחים צבוריים פתוחים.

(9) היטל השבחה :

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

(10) 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.

(11) עתיקות :

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

(12) הוראות הג"א :

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

(13) כבוי אש :

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

(14) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים ; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4- חתימות

חתימת יוזם התכנית: (צ"מ ב"ג/1)

חתימת מגיש התכנית: (צ"מ ב"ג/1)

חתימת בעל הקרקע: (צ"מ ב"ג/1)

חתימת עורך התכנית: מהנדס פאול פאעור
מ.ר. 24944
כמר שמייע