

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

מועצה מקומית יאנוח - ג'ת

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13544

שינוי לתכנית מס' ג/ 6841

ג'ת - אתר לבית ספר יסודי

13544
הודעה על אישור תכנית מס. 5213
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6-8-03
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13544 אישור תכנית מס.
הועדה המחברת לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחברת

עורך התוכנית: א. ויסברג - מ. ביזנסקי אדריכלים  
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית  
 יזם ומגיש התוכנית: מועצה מקומית ג'ת - יאנוח

טל. 04 - 8385716  
 טל. 04 - 6558211  
 טל. 04 - 9979072

2002	אוגוסט	הכנה
2002	אוק'	עדכון 1
2003	ינואר	עדכון 2
2003	יוני	עדכון 3 למתן תוקף

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפאלי - מו"מ יאנוח - ג'ת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית:  
תכנית מפורטת מס' ג/13544 - שינוי לתכ' מס' ג/6841 ג'ת - אתר  
לבי"ס יסודי .

1.2 המקום:

יאנוח - ג'ת, שכונת חיילים משוחררים

נ.צ. מרכזי- מזרח: 171825		צפון: 264425
גוש	מגרש	חלקי חלקה
18749	200,80-72	12

1.3 שטח התוכנית: 11.508 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית טל. 04-6558211

יזום ומגיש התוכנית: מועצה מקומית ג'ת - יאנוח טל. 04-9979072

עורך התוכנית: א. וייסברג - מ. ביזנסקי אדריכלים, מגידו 6 חיפה  
טל. 04-8385716 - 04 פקס: 04-8372355 (רשיון מס'  
20755)

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- 1.5.1 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות ותמ"מ 2.
- 1.5.2 תוכנית זו משנה את תכנית ג/6841 המאושרת על כל שינויה ותיקוניה.
- 1.5.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח- תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 11 עמודים- מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- 1.6.3 תכנית בינוי וחתך לרוחב המגרש - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת תכנית:

תאריך	הכנה	עדכון 1	עדכון 2	עדכון 3 לתוקף
	אוג' 2002	אוק' 2002	ינואר 2003	יוני 2003

1.8 הגדרות ומושגים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול רציף -
גבול תכל' מאושרת	קו כחול מקוטע -
אזור למבנה ציבורי (בי"ס)	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה-
גבול גוש	קו משונן-
מס' חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מקוטע-
גבול מגרש בתכל' מצב מוצע	קו שחור רציף-
מס' מגרש מוצע	ספרה שחורה-
מס' מגרש ע"פ ג' / 6841	ספרה שחורה מוקפת בעיגול שחור-
גבול מגרש ע"פ ג' / 6841	קו שחור רציף-
מס' מגרש ע"פ ג' / 6841 מבוטל	ספרה שחורה מוקפת בעיגול שחור מקוטע-
גבול מס' מגרש ע"פ ג' / 6841 מבוטל	קו שחור מקוטע-
מס' דרך	ספרה שחורה ברביע העליון -
קו בנין מגבול דרך	ספרה אדומה ברבעים הצידיים של העגול-
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברביע התחתון-
מבנה קיים	אזור מנוקד -
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום -
מבנה להריסה	קו צהוב -
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע אוקר-

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
70.5%	8108	27%	3100	אזור למבנה ציבורי
—	—	43.5%	5008	אזור מגורים א'
29.5%	3400	29.5%	3400	דרך קיימת או מאושרת
100%	11508	100%	11508	סה"כ

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח מגורים לשב"צ על מנת לאפשר בניית בי"ס יסודי, 12 כתות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד חלק מן הקרקע הכלולה בתוכנית, ממגורים א' למבני ציבור, קביעת הוראות בניה ופיתוח כולל התחברות למערכת הדרכים הקיימת.

2.2.2 קביעת הנחיות בינוי (בנספח הבינוי).

2.2.3 קביעת השלבים והתניות לביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
6081	מבני ציבור

## פרק 3: הוראות התכנית

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

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

3.1.1 השטח הצבוע חום מיועד למבני ציבור: בי"ס, גן ילדים, מועדון נוער, מעון, מועדונים, מבנים ומתקנים לספורט.

3.1.2 השטח הצבוע חום בהיר מיועד לדרך שתשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחודי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)**

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות:

גובה בניה מקסימלי ***	אחודי בניה/ שטח בניה מקסימלי										גודל מגרש מיינמולי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים) מבני ציבור
	סה"כ	לכסוי	שטחי	שימושים	מתחת	מעל	קדמי*	אחורי	צדדי			
במ' מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי	שימושים	למפלס כניסה	מפלס כניסה	קדמי*	אחורי	צדדי	800		
12	3	90%	50%	15%	75%	----- **	90%	3	3	3		

**תערות:**

- \* לא כולל חניון תת קרקעי אשר יותר לבנייה במרווח קדמי 0. השטח נכלל בחישוב שטחי השירות.
- \*\* תותר העברת אחודי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- \*\*\* גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים מהמז' הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. הוראות עיצוב אדריכלי:

- 1.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/ במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גיבון ונטיעות.
- 1.2 גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
- 1.3 לא תותר התקנתן של אנטנות לטלפון סלולרי על הגג.
- 1.4 אנטנות לקליטת שידורי לוין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג.
- 1.5 הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטים המותקנים בתחום תכנית זו.
- 1.6 בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר- יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ולאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.7 בחזיתות המגרש הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.8 חומרי הבניה והגמר של גדרות יהיו אחידים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות או שוו"ע.

##### 2. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 2.1 פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר בהתאם לתכנית שתוגש ובאישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

2.2 הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2.3 תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.

**ב. תשתיות:**

**כללי:**

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתוך התוואי של הדרכים.

קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין- יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. בעבודות אשר יבצעו הרשות המקומית או נציגיה לצורך אחזקת, הרחבת ושיפור הדרכים בתחום הרצועה המוכרזת של הדרך, ואשר תחייבנה שינוי במיקום עמודי חשמל, תקשורת, העמקת תשתיות לחשמל תקשורת וטל"כ, תהיה הרשות רשאית לדרוש את ביצוע השינויים הללו מבעלי התשתיות על כל העלויות הכרוכות בכך. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל תקשורת וטל"כ, תהא חובה להניח בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחומי המדרכות ולא בתחום המיסעה.

**1. מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית או נציגו.

**2. ניקוז:**

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

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל ותקשורת:

4.1. תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת

קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה ובכל מקרה יוצבו ארונות סעף בתחום דרך, בתוך גומחה בקיר הגובל ברצועת הדרך.

4.2. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי צורך בתחום כל ייעודי הקרקע. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנות טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

4.3. על מגישי בקשות בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

4.4. הגבלות בניה מתחת ובקרבת עמודי חשמל:  
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
ב. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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:

סוג קו חשמל	מרחק מזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	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 המזעריים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

4.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.  
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במקרה של איחוד וחלוקה יש לפעול לפי סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

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

4. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חנייה:  
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממבנה אחד באותם מקומות בהם רואה הועדה חשיבות לכך.

6. הוראות הג"א:  
לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:  
קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

10. מבנים להריסה:

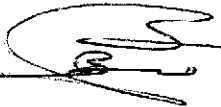
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים, הגדרות והקירות המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

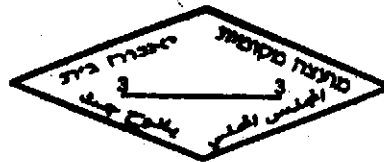
**פרק 4 : מימוש התכנית**

**4.1 תקפות התכנית:**

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

**פרק 5 : חתימות**

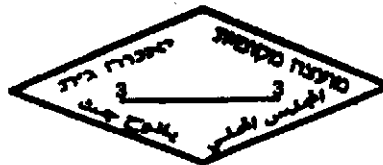
3/14/03 



יזם התכנית:

בעל הקרקע:

3/17/03 



מגיש התכנית:

עורך התכנית:

א. וייסברג-מ. ביזנסקי  
אדריכלים  
רח' מנידו 6, חיפה  
טל. 04-385716