

תאריך 5.07.04
דף מס' 1 מתוך

24/6/98 20/11/03
2.804

11.2.04 חג

רשומות לתכנון ולבניה
מ ל ה הגני

E4-06-1998

נתקב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 9603/2
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7/96
מיום 28.11.96 החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 9603/2
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7/96
מיום 28.11.96 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

21-10-2003

נתקב

ינוח - ג'ת

תחום שפוט :

תכנית מס' : 9603 / המהווה שינוי לתכנית מס' : 168 / ג/במ/

הודעה על אישור תכנית מס. 9603
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5365
מיום 8.3.04

לשם אישור תכנית מס' 9603/2
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל, בהתאם להחלטת
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל, בישיבתה מס' 7/96
מיום 28.11.96, החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

14.5.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 9603
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.11.97 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המקומית
סמנכ"ל לתכנון

10.10.97

תאריך 15.07.04
דף מס' 2 מתוך 8

פרק 1 -

1.1 שם התכנית :

תוכנית זו תקרא מס' ג/ 9603 המהווה שינוי למפורטת / מספר ג/במ/168.
מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעד הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א' דרך ודרך להולכי רגל בכפר ינוח-ג'ת.

1.2 מקום התוכנית :

כפר ינוח

צפון :		מזרח :	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
11,16,14,7	15	18726	

1.3 שטח התוכנית :

שטח התוכנית 6.4 דונם.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : ברכאת נהאד+מ.מ.¹
יזם התוכנית : ברכאת נהאד-ינוח.
מגיש התוכנית : שרותי תכנון והנדסת בניין כ.קוואס ופרחי לשם אדריכל-ג'וליס ת.ד. 275 טל : 04-9963054.
עורך התוכנית : כנייל

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית זו תקרא מס' ג/ 9603 מהווה שינוי לתכנית ג/במ/168 והיא תחול על השטחים המתוחמים בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתקנון זה.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 8 עמודים-מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 ותשריט תרשים סביבה קני"מ 1:5000 ואחר בקני"מ 1:10000

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
11/1996	הכנה
10/2003	עדכון 1
07/2004	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 סימונים בתשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול רצוף
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3. איזור מגורים א'	כתום
4. שטח ציבורי פתוח	ירוק
5. שטח חקלאי	מקווקו בירוק
6. מסי חלקה בשטח התכנית	עיגול שחור
7. גבול חלקה בשטח התכנית	קו שחור
8. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
9. קו בנין מינימאלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
10. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
11. דרך מוצעת	אדום
12. שביל להולכי רגל	ירוק עם קווקו אדום
13. מסי גוש	18726
14. גבול חלקה	קו שחור רצוף
15. גבול גוש	קו שחור משונן

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)
66	4.2 מגורים "א"	83	5.3 שטח חקלאי
34	2.2 דרכים	17	1.1 שטח ציבורי פתוח
100	סה"כ 6.4	100	סה"כ: 6.4

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

שינוי יעוד קרקע פרטית מקרקע חקלאות לאזור מגורים א'.

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 בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. א.1 דרך מוצע – תשמש לתנועה כזוואות על כל ירכב תצתיות. דרך הולכי רגל – תשמש לתנועה רגלית, כניסת רכב תיחום והעבר תצתיות. א.2 באזור המגורים מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש.
- ב. מבנה עזר:** על אף האמור בסעיף 3.1 א- יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר שהוא מחסן ו/או חניה לכל יחידת דיור כחלק מהבניין או כמבנה נפרד, כאשר השטח הכלל של מבני העזר חניה ומחסן לא יעלה על 45 מ² ושטח מבנה העזר יחשב במסגרת שטחי השרות. תזות מבני העזר וחומרי הגמר יתאימו לעיצוב הארכיטקטוני של הבניין. ובמקרה של מבנה נפרד גובה החניה ו/או המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
ג- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- ד- לא יבנה בנין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ה- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב (6) מטר לפחות.
- ו- אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
- ז- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.
- ח- אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן צל והמתנה לאוטובוסים.

ט. נטיעת עצים ושמירתם:

- ט-1.** הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ט-2.** לא קיים בעל הנכס את הצוו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהם או סוכניהם ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ט-3.** הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון, על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים משוכות לאורך גבולותיו ומצבים מתאימים אחרים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות, (ראה דף מס' 8).

3.3 הוראות נוספות:

א-תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה 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 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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח על 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 המינימאליים 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 חשמל.
- ג. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- 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 מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקע ילמל כנגד צמת כחוק יסוד מקרקע ושלטון ארצות וסעיף 133 בל
כנגד צמת 1889 (ב) חוק התכנון והבניה יוחכמו ארשות פאקאיות
3. היטל השבחה: לפי (כ"א) מקרקע ילמל.

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

4. חניה:

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

ב. ניתן יהיה לבנות חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות .
ג. במקרים של טופוגרפיה קשה תותר הקמת חניה על קו בנין צדדי
0- וקו בנין קדמי מטר אחד בלבד.

ד. תנאי למתן היתר בניה :
במקרה של בנית חניה בקו בניה צדדי – 0, יובטחו שני הדברים
הבאים :

1. גג החניה ינוקז לכוון מגרש המבקש ולא לכוון מגרש השכן.
2. קיר החניה בקו-0- יהיה אטום ולא יכיל פתחים לכוון השכן.

5. עתיקות :

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

6. חשמל וטלפון :

חיבור לרשת חשמל והטלפון בהתאם להנחיות חברת חשמל ובזק
ובתאום עם מהנדס המעוצה.

7. מקלטים :

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

8. כיבוי אש :

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

דף מס' 8 מתוך 8

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

מס' יחיד סה"כ לזונס	צפיפות/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם אזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	שטחים עיקריים	שטחי שרות	מתחת מפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
6	3	5	144%	108%	36	0%	144%	3	3	3	400	מגורים א'		

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

חתימות

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ת.ד. 1000
 תל אביב-יפו
 15.12.97

מנהל סקטור תכנון
 ד"ר יצחק גל

אין התנגדות בתנאי
 שהדבר יאושר על ידי
 הועדה המקומית
 לתכנון ובניה

מפ"ח ברכאת
 מ.מ. מבני ציבור
 ואיכ"ס
 מ.מ. ינוח בית

המתכנן
 פר"ח לע"מ
 010188350
 בוסתן הנוליל ד.ב. אושרת 13
 טל: 911437
 15.12.97