

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0907006

הסדרת בנייה קיימת נחלה 27 - אבן מנחם

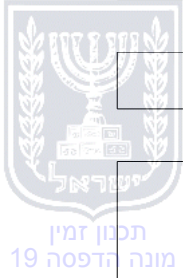
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

נבנתה סככה ללא היתר במקום סככה ישנה שנהרסה. הוגשו תלונות נגד הבניה והוצא צו הריסה מינהלי שלא בוצע. הסככה שהוקמה חורגת מקווי הבניין והיא מוצעת בתכניתו זו להסדרה ע"י הקטנת קו הבניין. התכנית מציעה שינוי קווי בניין וגובה בניה למתן לגטימציה לבניה קיימת בנחלה 27 בישוב אבן מנחם. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4). קביעת גובה ומס' מבנים גובה הבניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4). מתן הוראות להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| הסדרת בנייה קיימת נחלה 27 - אבן מנחם | | |
| מספר התכנית | מספר התכנית | 1.2 |
| 255-0907006 | | |
| שטח התכנית | שטח התכנית | 1.2 |
| 2.753 דונם | | |
| סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
| תכנית מתאר מקומית | | |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| לפי סעיף בחוק | לפי סעיף בחוק | 62 א (א) (4), 62 א (א) (4) |
| היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| סוג איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
 קואורדינאטה X 228079
 קואורדינאטה Y 775567

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לאבן מנחם, בנחלה 27 בישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אבן מנחם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית לאבן מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19840 | מוסדר | חלק | | 5, 15, 17-18 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|---------------|------------------|
| מג/מק/2001/11 | 27 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 20/11/2006 | 581 | 5597 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14178 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 14178 |
| 13/02/2014 | 3788 | 6755 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19736. הוראות תכנית ג/ 19736 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 19736 |
| 09/04/1998 | 3151 | 4636 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6235 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 6235 |
| 30/08/2001 | | 5014 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 11/2001 ממשיכות לחול. | החלפה | מג/ מק/ 11 /2001 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מרי חדאד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מרי חדאד | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 18: 30 16/12/2021 | מרי חדאד | 16/12/2021 | 1 | | מנחה | בינוי |
| לא | מצב מאושר | 13: 50 02/01/2022 | מרי חדאד | 02/01/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|--|----------|------|-----|------------|-----|------------------|
| | פרטי | | | אבן מנחם מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ | אבן מנחם | (1) | | 04-6896540 | | mary@h-m-eng.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבן מנחם.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|--|----------|------|-----|------------|-----|------------------|
| פרטי | יצחק טובלי | | | אבן מנחם | (1) | | | | |
| פרטי | | | אבן מנחם מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ | אבן מנחם | (2) | | 04-6896540 | | mary@h-m-eng.com |

(1) כתובת : אבן מנחם , נחלה 27.

(2) כתובת : אבן מנחם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע : בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------|------------|------------------|
| מהנדסת | עורך ראשי | מרי חדאד | 106899 | | גוש חלב | (1) | | | 04-6980295 | mary@h-m-eng.com |
| | מודד | מוהנא ביבאר | 771 | | ינוח-גית | (2) | | | | |

(1) כתובת : גוש חלב.

(2) כתובת : ינוח גת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בנייה קיימת, בנחלה 27 בישוב אבן מנחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4).

קביעת גובה מבנים ומס' קומות ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|----------|
| מגורים ב' | 1 |
| דרך מאושרת | 200, 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|------------|----------------|
| מבנה להריסה 2 | דרך מאושרת | 200, 100 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 388.49 | 14.11 |
| מגורים | 2,364.91 | 85.89 |
| סה"כ | 2,753.4 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 388.49 | 14.11 |
| מגורים ב' | 2,364.91 | 85.89 |
| סה"כ | 2,753.4 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | אזור זה נועד לבניית בתי מגורים, יחידות אירוח, מבני שירות הכוללים מחסנים וחניות פרטיות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>- תנאי למתן היתר בניה עבור יחידת האירוח הינה עמידה במתקני משרד התיירות, קבלת אישור משרד לאיכות הסביבה בדבר קרבת חדרי אירוח למבנים חקלאיים, התקנת מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן בתוך המגרש, וקבלת אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות במתן פתרון למי שתיה וביוב.</p> <p>- תותר הקמתן של יחידות האירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה למבנה המגורים ופתרונות החנייה ינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמדנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה, חובת הסדרת החניה בתחום המגרש בהתאם למס' חדרי אירוח.</p> <p>- מבנה המשק הקיימים בתחום המגרשים הכלולים בתכנית זו ניתן לשפץ ולהרחיב עד 20% בניה משטח הבנוי הקיים בפועל וזאת בכפוף להפעלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, לרחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות צוביריות לאורך הדרכים. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|--------------|---------------------|----------------------|---------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|---------|-----------|
| | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | שרות | | | | | עיקרי | גודל מגרש מזערי | | | |
| קדמי (2) | אחורי (2) | צידדי- שמאלי (2) | צידדי- ימני (2) | מעל הכניסה הקובעת 2 | 9 | (1) 2 | 60 | 60 | 10 | 50 | 1000 | 1 | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ועדה מקומית רשאית להוסיף 20% מהשטח הבנוי הקיים בפועל של מבני משק, עבור מבני משק, וזאת בכפוף להפעלת סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה. (137 מ"ר)
- קו בין מבנים 3 מ' (ע"פ תכנית ג/14178).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 4 צימרים.

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>עתיקות</p> |
| | <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 א'. לחוק העתיקות תשל"ח.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות חנייה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה . תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות .</p> |
| <p>6.3</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| | <p>מטרדי רעש : לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים . מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבה מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים , מבני יחידות האירוח ימוקמו באופן שיצמצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיסיים או ע"י מיגון אקוסטי. הוועדה המקומית / רשות רישוי המקומית תהינה רשאית לצמצם - ע"פ שיקול דעתן המקצועי את כמות היחידות לאירוח מירבית למגרש/ או להגדיל קווי בנין , במידה וכתוצאה מן הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרו מטרדים למגרשים שכנים , או ליחידות האירוח . במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש , על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולטפל בהקדם במטרדי הרעש ומניעתם .</p> |
| <p>6.4</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> |
| | <p>חלוקה : 1- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים על פי הסעיפים 122-121 לחוק תכנון ובניה . 2- תכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות . 3- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית ג/14178 , ע"פ סעיף 143 , תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תרשיט חלוקה לצרכי רישום רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובניה .</p> |
| <p>6.5</p> | <p>חשמל</p> |
| | <p>א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 . ברשת מתח נמוך על תילים חשופים 2 מ'</p> |

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.5</p> <p>ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו , 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 160 (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.</p> <p>הערה : במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 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 והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>- המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> | |
| <p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.6</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>פסולת : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה , לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> | |
| <p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p> <p>6.7</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p> | |
| <p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p> <p>6.8</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p> | |
| <p style="text-align: right;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>6.9</p> <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> | |



6.10

יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19