

0
96.7.96

2-935

~~934~~

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מפורטת מס' 8898

מחניים - שרותי דרך ותירות

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין - א.ב.תכנון גליל עליון.

התכנית נכנסה לתוקף ביום 15.4.96

חוק התכנון והבניה השכיח 1970

אישור תכנית מס. 8898

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.

ad

מנהל המחוז לתכנון ובינוי

תאריך: 2/7/96

הודעה על אישור תכנית מס. 8898

פורסמה כילקוט הפרסומים מס. 4439

תאריך: 19.96

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תכנית מס' 8898.

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת "מחניים שרותי דרך ותירות" ותחול על השטח המותחם בקו כחול. תשריט התכנית הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6122.
3. שטח התכנית: 43.75 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
4. גושים וחלקות:
גוש 13849 חלקים. חלקות בחלקים - 5,11
גוש 13847 חלקים. חלקות בחלקים - 24,5
גוש 13848 חלקים. חלקות בחלקים - 4
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל/ קיבוץ מחניים.
6. המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין - א.ב. תכנון.
7. היוזם והמבצע: קיבוץ מחניים.
8. מטרות התכנית:
 - א. תיחום השטח לשרותי דרך ותירות, צומת מחניים בין כביש 90 ל- כביש 91.
 - ב. קביעת יעדים ואזורים.
 - ג. קביעת הוראות פיתוח.
 - ד. מתן אפשרות להוצאת היתרי בניה.
 - ה. שינוי מגבלות הבניה לצד כביש 91, בתחום התכנית.
9. ציוני התשריט:
 - א. גבול התכנית
 - ב. שרותי דרך
 - ג. דרכים קימות
 - ד. תירות ונופש
 - ה. מעבר קוי חשמל
 - ו. מתח גבוה
 - ז. שטח חקלאי

קו כחול.
בצבע אפור.
בצבע חום.
בצבע צהוב מותחם בחום.
בפסים אלכסוניים ורודים.
פסים ירוקים.

פרק ב - הגדרות

כל ההגדרות בתקנון זה הן לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 (ולהלן החוק) הוגדר אחרת להלן. (ההגבלות וההיתרים בתחום גבול התכנית). להלן הגדרות וביאורים:

10. תכנית בינוי:

- א. תשריט בק"מ. 1:500/1:1250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של התכנית ומראה בין היתר את הדרכים, החניות, מיקום מבנים ושבילים, איזורי גינון ופיתוח, מערכות תאורה ולצידם קביעת מקומות חניה. מיקום מערכות הנדסיות, נטיעות ושטילות, מיקום מקלטים ואמצעי מיגון אזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף יעוד מבנים, היטלם האופכי ושטחם.
- ב. תקנון אשר יגדיר את העקרונות החזותיים והתפעוליים של האתר וייקבע בין היתר את האופי החזותי של המבנים, חומרי הגימור המותרים בו ואת דרכי התנועה באתר.

11. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

12. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית שהמועצה האיזורית חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

13. המועצה: מועצה איזורית גליל עליון.

רשימת המסמכים הכלולים בתכנית שהם חלק בלתי נפרד ממנה

- תקנון כלל 8 עמ'.
- תשריט בק"מ 1:1250.
- תכנית בינוי בק"מ 1:500 של איזור הפיתוח התירותי.
- נספח דרכים בק"מ 1:2500.

פרק ג - התכליות ויעודי שטחים:

14. טבלת שטחים ואזורים, יעודי קרקע וזכיות בניה:

סה"כ שטח בנוי	קוי בניה			שטחי שרות	% שטח בניה למטרה עיקר'	גובה בניה מכס'	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	% משטח התכנית	השטח בד'	יעוד השטח
	קדמי	אחורי	צדדי							
25% בכל הקומות	5	5	5	5%	10% בקומה 20% בכל הקומ'	9 מ' 2 קומ'	2	26%	11.25	שרותי דרך
27% בכל הקומות	5	5	5	2%	15% בקומת קרקע 10% בקומה א'	9 מ' 2 קומ'	2	23%	10.0	תירות ונופש

המשך טבלה ראה מטה.....

.....המשך טבלה

גודל מגרש מינימלי	מספר יחידות למגרש	כיסוי שטח
בהתאם ליעודי השטחים	בהתאם לתכנית הבינוי	15%
בהתאם ליעודי השטחים	בהתאם לתכנית הבינוי	17%

15. שימושי קרקע ובניה:

כל בניה או שימוש בקרקע לתכלית או שימוש אשר אינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים אסורה.

.../.

רשימת התכליות:

16. שטח-תיירות ונופש:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום מטרתו העיקרית תיירות ונופש. לפי תוכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות והשימושים לישום מטרה עיקרית זו. להלן השימוש והתכליות:
מבנים עבור איכסון בכפוף לתכנית הבינוי וכן שרותי הסעדה ומסחר לנופשים באתר. מבני ספורט ונופש, הכל לפי דרישות האתר וצרכיו.
בשטח המיועד לתיירות ונופש תתאפשר חניה על פי התקן המצוין בפרק ד' סעיף חניות.

השטח המיועד לאיכסון יענה על הדרישות של משרד התיירות לגבי "מלונית", או, כפר נופש או, מלון נופש, הכל לפי דרישות משרד התיירות. הנחיות לאתרי תיירות 1993.

17. שטח-דרכים קיימות:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המשמש כדרך קיימת בעלת זכויות הדרך כמצויין בתשריט.

18. שטח-שרותי דרך:

השטח הצבוע באפור בתשריט מטרתו העיקרית היא שרותי דרך ותחנת תדלוק. לפי תכנית זו ולפי תכנית בינוי תותר בניה עבור התכליות ויותרו השימושים לישום מטרה עיקרית זו.
להלן השימושים והתכליות: שרותי סיכה, תחנת תדלוק סוג ג', שרותי הסעדה ומסחר עבור עוברי אורח, מבנים לאחסון בהתאם ליעודי השטח העיקריים, בנוסף לאמור בתקנות לגבי מבנים למטרת שרותי דרך תותר באזור זה התקנת מתקני גן ומשחק וחניוני יום.

19. שטח-חקלאי:

השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט הינו שטח חקלאי: מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

20. מעבר קוי חשמל מתח גבהה:

השטח המקווקו בקוים אדומים אלכסוניים הינו שטח המשמש למעבר קוי מתח גבוה. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י חוק.
לא תתאפשר בניה מכל סוג שהוא מלבד מתקנים עבור קוי מתח גבוהה.

פרק ד' הוראות כלליות:

21. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז גליל עליון. תכנית הניקוז המאושרת כמצויין לעיל של השטח תוצג ע"ג תכנית הפיתוח של השטח ותהווה חלק מתכנית הבינוי. חובה לדאוג לאפיק נחל מחניים חופשי ומנוקז לפי הנחיות רשות הניקוז.

22. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. יוכן נספח ביוב לתכנית הבינוי אשר יראה את פתרון סילוק השפכים בתוך האתר וממנו, נספח זה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפתוח, והכנתו ואישורו ע"י מנהלת הכנרת יהיו תנאי לקבלת היתרי בניה.

23. מים:

הספקת המים לפי דרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. לאחר אישור התכנית ע"י מנהלת הכנרת ונציבות המים כדי לקבל הקצאת מים לשימוש.

24. אשפה:

יקבעו תחנות ריכוז אשפה בשטח התכנית. האשפה תאסף ע"י מועצה איזורית גליל עליון. קביעת כמות, סוג ומיקום תחנות ריכוז האשפה בשטח התכנית יעשה בתאום ובאישור מחלקת התברואה של המועצה, בהסתמך על הקיבולת החזויה מצוינת בנספח.

25. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מטרם.	2	מטרם.	22 ק"ו
מטרם.	5	מטרם.	110 ק"ו
מטרם.	8	מטרם.	150 ק"ו
מטרם.	10		

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרם מכבלים אלה.

ג. חיבור החשמל למבנים יהיה תת קרקעי והתואי יופיע בתכנית הבינוי.

26. מקלטים ומרחבים מוגנים:
מיקום ובניית המקלטים והמרחבים המוגנים על פי דרישות רשויות הג"א.
27. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.
28. חניות ודרכים:
א. הדרך המופיע בתשריט מאושרת בהתחברות לכביש מס' 99 ומותאמת עם מע"צ מחוז הצפון, עפ"י תכנית.
ב. מקומות החניה בתחום התכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
29. היטל השבחה:
הטל השבחה יגבה על פי החוק.
30. היתרי בניה:
לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן תאושר תכנית הבינוי ע"י הועדה והוכח קיומה של תשתית עירונית למקרקעים לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעים גובלים, או שהוכח להנחת דעת הועדה כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר אך לא יאוחר מהשלמת הפעלת הבנין נשוא ההיתר.
31. עיצוב נופי וחמרי בניה:
תכנון האתר יעשה בתאום עם מתכנני הנוף של כביש מס' 90, הסמוך, ויתחשב בהיבט הנופי של האתר ביחס לכביש 90.
32. גידור שטח תחנת התדלוק:
תחנת התדלוק תהיה מגודרת ומופרדת מהסביבה עפ"י תקנות הקמת תחנות תדלוק ועפ"י הוראות הבטיחות המתאימים לתפקוד התחנה ושימושיה.
33. כניסה וסידורים לנכים:
בכל המתקנים של התכנית, בשטחים הפתוחים, באיזור החניה ובשטחים הבנויים, ישמרו התקנות והוראות התיפעול עבור נכים ותשמר אפשרות של שימוש בכל מקום ע"י נכים עפ"י חוק התכנון והבניה תשנ"ב - 1965 על תיקוניו.

