

8.7.98

2-2502

120/035

מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' 9346/ג

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. גליל עליון

שינוי לתכנית ג/8898.

צומת מחניים - הרחבת איזור תילות.

תקנון

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

תאריך: 27/5/98

תכנית מפורטת מס' ג/9346.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. גליל עליון.

- פרק א' התכנית: _____ תכנית מס' _____
1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מתאר "צומת מחניים - הרחבת איזור תיירות" ותחול על השטח המותחם בקו כחול. תשריט התכנית הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/8898. התכנית נמצאת בתחום תמ"א / 15.
 3. שטח התכנית: 76.9 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
 4. מס' חדרים מתוכנן - 150 יח'
מס' מיטות מתוכנן - 600 מיטות
 5. גושים וחלקות: גוש 13849 חלקים. חלקות בחלקים - 46-67, 5, 11
גוש 13847 חלקים. חלקות בחלקים - 24, 5
 6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל / קיבוץ מחניים.
 7. המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין - א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 קרית שמונה טל-06-950858 פקס-06-951170
 8. היוזם והמבצע: קיבוץ מחניים ד.נ. גליל עליון טל- 06-933711 פקס -06-934410
 9. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תיירות ונופש, שטח פרטי פתוח, ושטח עבור ערוץ נחל.
 - ב. קביעת הוראות פיתוח.
 - ג. הנחיות למתן היתרי בניה.

10. ציוני התשריט:

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| א. גבול התכנית | קו כחול. |
| ב. שרותי דרך | בצבע אפור, מותחם אדום |
| ג. דרכים קיימות | בצבע חום. |
| ד. תיירות ונופש | בצבע צהוב מותחם חום. |
| ה. מעבר קווי חשמל | בפסים אלכסוניים ורודים. |
| מתח גבוה | |
| ו. שטח פרטי פתוח | ירוק מותחם ירוק כהה. |
| ז. שטח חקלאי | פסים אלכסוניים ירוקים |
| | לסרוגין. |
| ח. ערוץ נחל | בצבע תכלת. |
| ט. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקווקו. |
| י. גבול חלקה | קו ירוק. |
| יא. גבול גוש ומספרו | קו שחור עם משולשים בשני |
| | צדדיו ובתחומו מספר. |
| יב. מספר החלקה | מספר ירוק בתחום החלקה. |
| יג. רוחב זכות הדרך | מספר בחלק התחתון של הרוזטה |
| | המצייין את זכות הדרך. |
| יד. מספור הדרך | מספר בחלק העליון של הרוזטה |
| | המצייין את מספר הדרך. |
| טו. מרחק בניה מגבול הדרך | מספר בצידה השמאלי והימני של |
| | הרוזטה המצייין את מרחק הבניה |
| | המותר מגבול הדרך. |

11. רשימת המסמכים הכלולים בתכנית שהם חלק בלתי נפרד ממנה

- תקנון הכלל 11 עמ'.
- תשריט בק"מ 1:1250, הכולל תכנית עתידית של מחלף הכבישים.
- תכנית בינוי בק"מ 1:500 של איזור הפיתוח התיירותי.

פרק ב - הגדרות

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

12. תכנית בינוי:

א. תשריט בק.מ. 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית. המשמשת כתכנית מנחה. התכנית מראה בינוי עקרוני של התכנית ומראה בין היתר את הדרכים, החניות, מיקום מבנים ושבילים, איזורי גינון ופיתוח, מערכות תאורה ולצידם קביעת מקומות חניה הנדסיות, נטיעות ושטילות, מיקום מקלטים ואמצעי מיגון אזרחיים ע"י פיקוד העורף יעוד מבנים, היטלס האנכי ושטחם קביעת סכימת תעבורה פנימית.

13. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

14. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית החייבות בביצוע על פי דין. לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

15. המועצה: מועצה איזורית גליל עליון.

פרק ג - התכליות ויעודי שטחים:

16. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה:

סה"כ שטח בנוי	קווי בניה			שטחי שרות	% שטח בניה למטרה עיקר' הקומ' א'	גובה בניה מכס'	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	מספר החדרים / לד' מגרש	השטח בד'	יעוד השטח
	קדמי	אחורי	צדדי							
50% בכל הקומות	עפ"כ התשריט	5	5	10%	25% בקומת קרקע 15% בקומה א'	9 מ' מעל פני הקרקע	2	150 יח' במגרש 8.8 חד' / ד'	17	תיירות ונופש

המשך טבלה ראה מטה.....

.....המשך טבלה

52
8500

יעוד השטח	כיסוי שטח	מספר יחידות למגרש	גודל מגרש מינימלי
תיירות ונופש	29%	בהתאם לתכנית הבינוי	בהתאם ליעודי השטחים

17. שימושי קרקע ובניה:

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

רשימת התכליות:

18. שטח-תיירות ונופש:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום יעודו תיירות ונופש. לפי תוכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות והשימושים ליישום מטרה 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 "מלון-C" עם - 150 חדרים הכל לפי דרישות משרד התיירות. " הנחיות לאתרי תיירות 1993 ".

19. שטח-דרכים קימות:

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

20. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה בתשריט יעודו שטח פרטי פתוח. לא תותר בניה באזור זה למעט הקמה של סככות צל ופינות ישיבה, גינון, דרכים וחניות לנופשים.

21. מעבר קווי חשמל מתח גבוה:

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

22. ערוץ נחל:

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרתו תיחום השטח של ערוץ הנחל כולו.
שטח מוגדר כעורק הנחל על פי שתי גדות הנחל כפי שמסומנים בתשריט
הינו איזור המיועד להבטחת זרימתו התקינה של הנחל.

23. שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט הינו שטח חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע
תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בכפוף לתכנית
ג/ 6540 תכנית מתאר לשטחים חקלאיים.

פרק ד' הוראות כלליות:

24. 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 מחנייים חופשי ומנוקז לפי הנחיות רשות הניקוז. מגבלות הבניה לאורך האפיק יהיה בהתאם להוראות תכנית הניקוז גליל עליון.

25. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת 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, ואישורו ע"י מנהלת הכנרת יהיו תנאי לקבלת היתרי בניה. לא יוצעו תעודות גמר למבנים בתחום התכנית ולא יאושר חיבורם לתשתיות חשמל, מים ותקשורת בלי שתבוצע תכנית הביוב, שתאושר ע"י משרד הבריאות. לא ינתנו היתרי בניה לתחילת ביצוע ללא תכנית ביוב, הכוללת פתרון קצה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

26. מים:

הספקת המים לפי דרישות משרד הבריאות.

27. אשפה:

יקבעו תחנות ריכוז אשפה בתחום התכנית. האשפה בתחום התכנית תאסף ע"י בעל הנכס ופינויה מתחום הנכס אל אתר הפסולת המרכזי יבוצע ע"י מועצה איזורית גליל עליון קביעת כמות, סוג ומיקום תחנות ריכוז האשפה בשטח התכנית יעשה בתאום ובאישור מחלקת התברואה של המועצה, בהסתמך על הסיבולת החזויה.

28. חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.

מרשת מתח נמוך	2 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים.
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים.

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

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

29. מקלטים ומרחבים מוגנים:

מיקום ובניית המקלטים והמרחבים המוגנים על פי דרישות פיקוד העורף.

30. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.

31. חניות ודרכים:

א. הדרך הפנימית המופיעה בתשריט של תכנית הבינוי מאושרת בהתחברות לכביש מס' 91 ומותאמת עם מע"צ מחוז הצפון, עפ"י תכנית, מתכנן התחבורה של מע"צ.

ב. מקומות החניה בכל איזור ואיזור עפ"י תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

32. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

33. היתרי בניה:

לא יינתן 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 הבניין נשוא ההיתר ולאחר אישור מינהל התעופה האזרחית. כמו כן אין להקים בתחום התכנית עגורנים.

34. עיצוב נופי וחומרי בניה:

תכנון האתר יעשה בתאום עם מתכנני הנוף של כביש מס' 90, הסמוך, ויתחשב בהיבט הנופי של האתר ביחס לכביש 90 וביחס לכביש מס' 91.

35. גידור שטח תחנת התדלוק:

תחנת התדלוק תהיה מגודרת ומופרדת מהסביבה עפ"י תקנות הקמת תחנות תדלוק ועפ"י הוראות הבטיחות המתאימים לתפקוד התחנה ושימושיה.

36. 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 תשכ"ה - 1965 על תיקוניו.

37. בטיחות טיסה:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעת מקיומו של ש"ת מחניים.
 ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על גובה המישור, המתקבל מקוי הגובה המצויינים בתשריט.
 ג. היתר בניה למבנה בתחום התכנית יינתן רק אם צורף לבקשה. נספח - תזריך אקוסטי להפחתת רעש של 30db(A) במתחם הרעש העולה על 30 תח"ר ולהפחתת רעש של 25 DB (A) במתחם הרעש 25-30 תח"ר.

38. חלוקה ורישום:

השטח הכלול ב"תכנית" יסומן, יחולק וירשם בהתאם ל"תשריט" החלוקה תעשה לאחר שיושלם הסדר הקרקעות בשטח תחולת התשריט.

39. טבלת שטחים:

טבלת שמושי קרקע - מצב קיים

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	31.0	53%
איזור תיירות ונופש	10.0	16%
שטח שרותי דרך	2.0	3%
דרך קיימת/ מאושרת	16.0	27%
סה"כ שטח התכנית	59.0	100%

טבלת שמושי קרקע - מצב מוצע

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	10.0	17%
אזור תיירות ונופש	17.0	29%
דרך קיימת / מאושרת	16.0	27%
שטח פרטי פתוח	7.0	12%
ערוץ נחל	9.0	15%
סה"כ שטח התכנית	59.0	100%

40. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית: ~~קבוצת מחננים~~

א. ב. תכנון
חברה קיימת לעבודות
יעץ והנדסה בע"מ
שנוות גליל עליון

חתימת המתכנן:

חוק תכנון ולבניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הנחיל העליון

החב"ת *א. ב. תכנון*
פס. 9396


הועברה לוועדה מהח"ח לתכנון ולבניה
עם המלצה לקב"ל הוקף

בתאריך *29/97*
פ"מ הועדה *[Signature]*
יו"ס ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9346 / 16

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום... 24/11/65... לאשר את התכנית.



סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 9346 / 16

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובציתון מקומי _____ ביום _____

~~מאג~~

~~מאג מאג מאג מאג מאג מאג~~

~~מאג מאג מאג מאג מאג מאג~~

הודעה על אישור תכנית מס. 9346 / 16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____