

13

2 - 3327

11/2/97

-1-

מחוז הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' ג/10511

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/6235 המאושרת ו-ג/4908 המאושרת

אבן מנחם

מס' תד 10511/ג
 חוק התכנון והבנייה תשס"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 10511/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 18.10.97
 לגשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית
 סמואל גרמון

ינואר 1998
 אוקטובר 1998
 ינואר 1999
 נובמבר 1999

הודעה על אישור תכנית מס' 10511/ג
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4846
 מיום 25.1.2000 מ
 2387

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: אבן מנחם. נ.צ. 227.750/775.500.

2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10511, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/6235 המאושרת ו-ג/4908 המאושרת - אבן מנחם, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.

4. גושים:
19835 ח"ח 7,9,10,11,12,13.
19838 ח"ח 1,2,3,4,5,9,12,14,15,16.
19840 ח"ח 1,2,3,4,7,8,9,10,13,14,15,16,18,19,20,22,23,24,25.
19841 ח"ח 3,7,8,9,10,11,12,13,14,15.
19842 ח"ח 6,7,14.

5. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:250 (מחייב) ותקנון בן 8 עמודים (מחייב).

6. שטח התכנית: כ- 202.16 דונם, מדוד גרפית.

7. יחס התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טל': 06/6558211.

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טל': 06/6558211.

9. עורכי התכנית: דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.

10. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית ושטח פרטי פתוח למגורים ודרך, משטח ספורט לשטח למבני ציבור, דרך ומגורים, משטח חקלאי מיוחד לדרך ומשטח יער לדרך.
ב. תיחום שטח לפיתוח והרחבת הישוב.
ג. התווית רשת דרכים למיניהן ולסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם והשטחים הציבוריים.

11. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית של מעלה יוסף מס' ג/4908 המאושרת ומשנה את תכנית מס' ג/6235 המאושרת.

12. קיבולת יחידות דיור ביישוב:
מס' יח"ד מאושרות על פי תכנית ג/6235 המאושרת: 63- נחלות 2 x יח"ד = 126 יח"ד
35- מגרשים 1 x יח"ד = 35 יח"ד
161 יח"ד

סה"כ מס' יח"ד מאושרות:
מס' יח"ד מוצעות בתכנית זו: 91 יח"ד.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. יחידת אירוח: מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים.

שם האזור	סיומו בתשריט	שטח קריים כ"ד	שטח קריים ב-ג	שטח מוצע כ"ד	שטח מוצע ב-ג
איזור מגורים	כתנים	0.50	0.25	46.46	22.98
דרך מאושרת	חום בה"ר	101.01	49.96	100.20	49.56
דרך מוצעת	אדום	-	-	31.40	15.53
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	36.25	17.93	9.31	4.61
שטח למבני ציבור	חום מותחם חום	-	-	14.79	7.32
שטח יער	משבצות ירוקות באלכסון	7.76	3.84	-	-
קרקע חקלאית	פטיס ירוקים באלכסון	35.95	17.78	-	-
שטח חקלאי מיוחד	ירוק עם פטיס כתומים באלכסון	5.15	2.55	-	-
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום	15.54	7.69	-	-
סה"כ	-	202.16	100.00	202.16	100.00

קו שחור עם משולשים הפוכים

- קו ירוק מלא
- קו ירוק
- קו שחור מלא
- קו שחור בתוך עיגול
- קו כחול מקווקו
- קו כחול מלא
- קו כחול מעליו של הרוחטה
- ברבעים האמצעיים של הרוחטה(בדרך ארצית מצייר רצועת חוזר)
- ברבע התחתון של הרוחטה
- קו שחור מקווקו
- קוים אדומים באלכסון
- קו אדום מקווקו
- גבול נוש
- גבול חלקה
- מספר חלקה
- גבול מגרש
- מספר מגרש
- גבול תכנית 6235/ג
- גבול תכנית מוצעת
- מספר דרך
- קו בנין
- רוחב דרך
- איזור עתיקות
- דרך לכיטול
- קו בנין מדרך ארצית

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. לגבי כל אזור תכנון יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לניקוח, הכשרת קרקע, סלילת דרכים ושבילים. הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון, וכו', לשביעות רצון הרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

2. חניה: החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכניהן מעת לעת.

3. לפני ביצוע הצמתים בדרך מס' 899 ו-8992 יש להגיש תכניות סלילה מפורטות לאישור מע"צ.

פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבנית בית מגורים ומבנה עזר המשמש למחסן ו/או תניית רכב מקורה וכן שתי יחידות לאירוח כפרי. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או מבנה נפרד או בשניהם. עיצובו האדריכלי וחומרי הבניה של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד ולא לכיוון השכן. שטחם של מחסנים, תניות רכב מקורות וממ"דים או מקלטים ייחשב כשטחי שירות. היחידות לאירוח כפרי תהינה צמודות למבנה המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. שטחה של כל אחת משתי יחידות האירוח יהיה בין 20 מ"ר ל-40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח ינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידת המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקוי הבנין וגובה שנקבע לאזור מגורים בתכנית זו. יחידות הארוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

3. שטח לחבני ציבור: א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים: 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

3. מועדונים ומגרשי ספורט.

4. מקלטים ציבוריים.

5. מתקנים הנדסיים כגון מבני תחנות טרנספורמציה.

4. דרכים: מיועד לדרכים ציבוריות כולל מזרקות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים וסככות צל בתחנות הסעת לתלמידים.

5. שטח פרטי פתוח: מיועד ל-: א. גינות, גנים ציבוריים, חורשות.

ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור.

ג. מקלטים ציבוריים.

ד. מתקנים הנדסיים כגון מבני תחנות טרנספורמציה.

בנית מתקנים הנדסיים בשפ"פ תהיה בקו בנין צידי ואחורי של 3 מטר.

6. עתיקות: בכל השטח המסומן ומוגדר כשטח עתיקות יש צורך בתאום ובפיקוח של רשות העתיקות על כל עבודה שהיא.

הערות	מס' יחיד במגזר	צפי- פות נטו/ מס' יחיד/ד	גובה בניה תקס'	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים נקורים	מתנת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קומי	אחורי	קוי בניו במ' בד'	גודל מגרש מיני' בד'	שם האזור שים נקורים
**	1	2	7.5*	2	40% מגורים + 80 ת"ר יח' אירוח	30% מגורים + 40 ת"ר יח' אירוח	10%	30% מגורים + 80 ת"ר יח' אירוח	&	40% מגורים + 80 ת"ר יח' אירוח	5.0	3.0	3.0	0.45	מגורים
***	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דד
****	-	-	4.5	1	15%	15%	-	15%	&	15%	5.0	3.0	3.0	0.3	פרטי פתוח
*****	-	-	9*	2	35%	25%	5%	30%	&	35%	5.0	4.0	4.0	0.3	מני ציבור

* גובה המבנים ימדד מהנקודה הכי נמוכה במפגש בין המבנה והקרקע.
 ** בנוסף תותר הקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי למגזר. גודלה של כל יחידה יהיה בין 20 ת"ר ל- 40 ת"ר ברוטו. יחידות האירוח תהיינה צמודות למבנה המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. יחידות האירוח תעמודנה בקווי בנין וגובה שנקבע לאזור מגורים בטבלה זו.
 *** תותר הקמת מבנה העד בקו בנין צדדי=0 ס"מ בהסכמת שני בעלי מרשים סמוכים, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן והגן יתקן לכיוון מגרש המבקש ולא לעבר המגרש השכן.
 **** אסורה כל בניה פרט למצוין ברשימת התכניות והישוטיים (פרק ה').
 ***** היחיד בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 & בסמכותה של הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שהסתייך ישמר.

1. מערכות תשתית: הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקח, הביוב והתיטול.
2. ניקוח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח הניקוח של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בנית בית או סלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח.
3. ביוב: לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתחברות למערכת ביוב מרכזית ומתן פתרון קצה בפועל על פי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. סילוק אשפה: האשפה תסולק לאתרים מאושרים בלבד ובתאום עם המועצה האזורית.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט או הממ"ד בוצעו עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.
7. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסמים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, וכמוכן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כאמור אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על תשבונו.
8. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
9. הפקעות: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף, להוציא שטח למבני ציבור. השטחים למבני ציבור יוקצו ע"י מנהל מקרקעי ישראל לרשות המקומית על פי חוק.

10. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך 2 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת התשמל.

11. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

12. חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

- ב. יצירת החלקות המדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

13. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. לא תאושר שום תוספת בניה שאינה עומדת בקוי הבנין החדשים לפי תכנית זו.

14. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

15. מערכות תת קרקעיות: קוי חשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

16. מיגון אקוסטי: כל פתרון אקוסטי שיידרש עקב הבניה למגורים המתוכננת בסמוך לדרך מס' 899 יתוכנן ויבוצע על ידי היזמים ועל חשבונם.

פרק ח' - הנחיות ארכיטקטוניות

1. מערכות אנרגיה סולריות: יינתן פתרון אדריכלי מתאים לדוודי השמש במסגרת בקשות להיתר בניה, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.

2. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. אנטנה מרכזית: אין להתקין אנטנה בכל מגרש. כל המגרשים יחוברו לאנטנה מרכזית.

4. מזגנים: מזגני האוויר ישולבו בעיצוב החזיתות והגגות של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצויין בבקשות להיתר בניה.

