

2-3419

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

תכנית מס' 6235/ז
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 14/97
 מיום 15.9.77 חתימה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקונה לעיל

יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

1977

תכנית מתאר מקומית מס' ג/6235
 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2202 ו-ג/4908

אבן מנחם

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

תכנית מתאר מס' 6235/ז
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל
 מיום 26.7.95 לאשר את התכנית

הועדה על אישור תכנית מס' 6235/ז
 מיום 4.3.96 בילקוט הפרסומים מס' 9498 לר"ת 3/51

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: אבן מנחם.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם חלולת התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' ג/6235, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2202 המופקדת ו-ג/4908 המאושרת - אבן מנחם - אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
4. גושים: 19841, ח"ח 14, 13, 11, 9, 8, 3. -----
19840 בשלמות.
- 19838, ח"ח 16, 15, 9, 2, 1.
- 19835, ח"ח 11, 10, 13, 12, 9, 8, 7. חלקות
5. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1000: ו(מחייב) ותקנון בן 7 עמודים (מחייב).
6. שטח התכנית: כ-473.4 דונם.
7. יחמי התכנית: הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות.
8. עורכי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות, שמעון היימן אדריכל. חבל הגליל.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית.
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעד קרקע מאיזור בינוי כפרי למגורים. ספורט, פרטי פתח, חקלאי מיוחד, מבני משק משותפים, מתקנים הנדסיים ודרכים, מדרג למגורים, פרטי פתח ומתקנים הנדסיים, ממגורים למבני ציבור ודרכים, משטח למבני משק פטיים למבני ציבור ודרכים, ממגורים ב' לחקלאי מיוחד ופרטי פתח.
ב. תיחוס שטח לבנית בתים למגורים ולבעלי מקצוע.
ג. התווית רשת דרכים ושבילים למיניהם בשטח.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם והשטחים הציבוריים בשטח האמור.
11. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר המקומית של מעלה יוסף מס' ג/4908 המאושרת, משנה את תכנית מס' ג/2202 המופקדת וכפופה להוראות תכנית מס' ג/6540 המאושרת בשטחים החקלאיים.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אלא אם הוגדרו בפרוש אחר בתכנית זו.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

| איזור | שטח בד' קיים | שטח ב' קיים | שטח בד' מוצע | שטח ב' מוצע | סימון בתשריט |
|------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|
| שטח למגורים | - | - | 135.1 | 29.0 | כתום מותחם כתום |
| שטח לבניני ציבור | 13.7 | 2.9 | 17.2 | 3.6 | חום מותחם חום |
| שטח ספורט | 3.5 | 0.7 | 15.5 | 3.3 | ירוק מותחם חום |
| שטח פרטי פתוח | - | - | 97.0 | 20.5 | ירוק מותחם ירוק |
| שטח ציבורי פתוח | 1.8 | 0.4 | - | - | ירוק |
| שטח חקלאי מיוחד | - | - | 132.2 | 27.9 | ירוק מטויט כתום |
| מבני משק פרטיים | 47.6 | 10.1 | - | - | כתום מטויט ירוק |
| מבני משק משותפים | - | - | 3.4 | 0.7 | חום מותחם ירוק |
| שטח מגורים א' | 59.9 | 12.7 | - | - | כתום |
| שטח מגורים ב' | 3.5 | 0.7 | - | - | צהוב |
| מתקנים הגדסיים | - | - | 8.6 | 1.8 | אפור מותחם חום מקוטע |
| דרך קיימת* | 35.0 | 7.4 | 27.1 | 5.7 | חום |
| דרך מוצעת | - | - | 34.3 | 7.2 | אדום |
| איזור בינוי כפרי | 308.4 | 65.1 | - | - | פסים כתומים אלכסוניים |
| קרקע חקלאית | - | - | 1.4 | 0.3 | פסים ירוקים אלכסוניים |
| סה"כ | 473.4 | 100.0 | 473.4 | 100.0 | |
| שטח עתיקות | | | | | קו שחור מקוטע |
| דרך לביטול | | | | | פסים אדומים באלכסון |
| מס' הדרך | | | | | ברבע העליון של הרוזטה |
| קו בנין | | | | | ברבעים האמצעיים של הרוזטה |
| רוחב דרך | | | | | ברבע התחתון של הרוזטה |
| גבול חלקה רשומה | | | | | קו שחור מקוטע |
| מס' חלקה רשומה | | | | | מספר בתוך עיגול |
| גבול מגרש מוצע | | | | | קו שחור מלא |
| מס' מגרש מוצע | | | | | מספר לא ממוסגר |
| קו חשמל | | | | | קו ונקודה לסרוגין באדום |
| גבול התכנית | | | | | קו כחול בלתי מקוטע |
| גבול תכ"ג/2202 | | | | | קו כחול מקוטע |
| גבול גוש | | | | | קו שחור עם משוכשים הפוכים |
| מבנה להריסה | | | | | צהוב |

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

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

2. סימון הבנינים בתכנית הינו מחייב ואינו מהווה מסמך לאישור בניה בשטח התכנית.

3. חזניה: החזניה תהיה בתחום מגרשי הבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכוניהן מעת לעת.

פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים והגבלות בניה

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 ומחסנים, וכן שיפוץ והרחבה של מבני משק קיימים בשטח המשקי מהקו המקווקו ולכיוון החזית האחורית של המגרש.

3. שטח לבניני 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 חינוך.
3. מועדונים ומגרשי ספורט.
4. מקלטים ציבוריים.

4. דרכים: מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

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

ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור.

ג. מקלטים ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.

6. שטח חקלאי מיוחד: שטח חקלאי שאינו צמוד לחלקת המגורים של המתישב, המשמש כשטח למבנים משקיים, לאחסנת כלים חומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

7. שטח למבני משק משותפים: מיועד למבני משק חקלאיים, מחסנים וגידולים חקלאיים.

8. שטח ספורט: מיועד להקמת מתקני ספורט, מגרש כדורסל כפי שמסומן בתשריט.

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

10. הקמת מבנים חקלאיים בשטח החקלאי של הישוב יהיה בהתאם להוראות תכנית 6540/ג - קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בסמך הצפון.


5/3/98

פרק 1- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תכנות התכנון והבניה והישובי שטחים
 ואזורי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

| שם האזור האימונים שנקבעו | גודל מזרע במ"ר | כפי בנין | | | אזורי בניה / שטח תמ"מ | | | כפי בנין | | | גודל מזרע במ"ר | | | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------|-----------|------------|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------|----|----------------------|---|---|---|---|-----|
| | | מס' זכויות | מס' שטחים | מס' זכויות | מס' שטחים | מס' זכויות | מס' שטחים | מס' זכויות | מס' שטחים | | | | | | | |
| מגורים | 1.8 | 2 | 7.5 | 2 | 20% | 1% | 19% | - | 20% | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.5 |
| מגורים (מגורים) 84-96 | 0.5 | 1 | 7.5 | 2 | 30% | 1.5% | 28.5% | - | 30% | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.5 |
| מגורים (מגורים) 136-159 | 0.5 | 1 | 7.5 | 2 | 35% | 2% | 33% | - | 35% | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.5 |
| בנין ציבורי | 0.3 | - | 7.5 | 2 | 30% | 20% | 28.5% | - | 30% | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.3 |
| פרטי פומד | 0.3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.3 |
| מבני משקעים | 0.5 | - | 7.5 | 1 | 50% | 50% | 47.5% | - | 50% | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.5 |
| שטח המבני מיותר | 0.5 | - | 7.5 | 1 | 40% | 40% | 38% | - | 40% | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0.5 |

הערות:

*היתרי בניה יוצא על פי תכנית בנין, באישור הועדה המקומית.
 **אסורה כל בניה אלא על פי המפורט בפרק ה'טעיף 5.

8/2/98

1. מערכות תשתית: הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקיס על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקח, הביוב והתיעול.
2. ניקח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובסח הניקח של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בנית בית או סלילת דרך, וכל זה לשביעות רצון של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. הבטחת ניקח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקח.
3. ביוב: היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
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. סילוק הפסדים ממבני המשק תעשה בתאום ולשביעות רצון של המשרד לאיכות הסביבה והמועצה האזורית.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.
7. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להכניס על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים 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 חשבוננו.
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 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.

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 משוד 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 החשמל.

11. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

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

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

13. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. לא תאושר שום תוספת בניה שאינה עומדת בקרי הבניה 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. חתימות:

המזכירות היהודית
המח' להתישבות בפריית
מרחב הצפון - מקוד וזנצ צפת
ת.ד. 12-101, ג.ב. 06-079222

חתימת המתכנן

חתימת היחס

יוסטין חגית

אדריכלית

חתימת בעל הקרקע

28.10.97