

2-3962

-1-

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

תכנית מס' 11781 / 2/2000
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 1303.00
 מיום החליטה להמליץ על הפקדת התכנית חנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה

מחוז הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

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

אישור תכנית מס' 11781 / 2/2000
 גדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.11.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה על אישור תכנית מס' 11781 / 2/2000
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4983
 מיום 3.5.01

תכנית מס' ג/ 11781

שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים ודרך.

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/6235 המאושרת ו-ג/10511 המאושרת

אבן מנחם

הועדה המקומית
 מעלה הגליל

27-11-2000

נתקבל

פברואר 2000
 יוני 2000
 נובמבר 2000

מתח הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: אבן מנחם.נ.צ. 177.425/275.475.

2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/ 11781, שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים ודרך, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 6235 המאושרת ו-ג/ 10511 המאושרת-אבן מנחם, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.

4. גושים: 19835, ח"ח 13,10,9.

19840 ח"ח 1.

19841 ח"ח 8.

5. מפמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:500 (מחייב) ותקנון בן 8 עמודים (מחייב).

6. שטח התכנית: כ- 5.49 דונם, מדוד גרפית.

7. יוזם התכנית: מושב אבן מנחם.ד.נ. גליל מערבי. 22860. טלפון: 04/9806171.

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

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

10. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים ודרך ומגורים לשביל גישה.
ב. קביעת הוראות בניה המסדירות את השימוש באזורים השונים בתחום התכנית.
ג. קביעת הנחיות לפיתוח התשתיות ההנדסיות.

11. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/ 6235 המאושרת ואת תכנית מס' ג/ 10511 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיהן של התכניות הנ"ל, תכנית זו עדיפה.

12. מס' יח"ד מוצעות בתכנית זו: 3 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	טימון בתשריט	שטח קריים בד'	שטח מוצע בד'	שטח מוצע ב- %	שטח קריים ב- %	שטח מוצע ב- %	סה"כ
איזור מגורים	בתים	1.01	2.08	37.89	18.39	2.08	גבול נוש גבול חלקה
דרך מאושרת	חום בהיר	2.49	2.49	45.36	45.36	2.49	מספר חלקה מספר מגרש
דרך מוצעת	אדום	-	0.23	4.19	-	0.23	מספר מגרש
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחמם ירוק	1.99	0.62	11.29	36.25	0.62	גבול תכנית מוצעת
שביל גישה	ירוק	-	0.07	1.27	-	0.07	מספר דרך קרי בנין
		5.49	5.49	100.00	100.00	5.49	רוחב דרך

קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר ירוק בתוך עיגול
 קו שחור מלא
 מספר שחור
 קו כחול מקווקו
 קו כחול מלא
 ברבע העליון של החחטה
 ברבעים האמצעיים של החחטה
 ברבע התחתון של החחטה

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. לגבי כל אזור תכנון יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לניקוז, 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 ועדכוניהן מעת לעת.

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 חניית רכב מקורה וכן שתי יחידות לאירוח כפרי. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה 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, חניות 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 מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקוי הבנין וגובה שנקבע לאזור מגורים בתכנית זו. יחידות האירוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

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

4. שטח פרטי פתוח: מיועד ל-: א. גינות, גנים ציבוריים, חורשות. ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור.

5. שביל גישה: מיועד לאפשר גישה למגרש מגורים מס' 97 מדרך מס' 4.

פרק 1 - טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה וחישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וניהיתרים משנת 1992.

הערות	מס' יחיד במגזש	צפי- פות נטו/ מס' יחיד/ד	גובה בניה מקסי	סה"כ סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים נעקרים	מתחת למפלס בניסה	אחוזי בניה/ שטח מקסי	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי	קני בנין במ' בד'	גודל מגרש מיני' בד'	שם האזור שימו- שים נעקרים
**	1	2	2	40%	30%	10%	30%	****	40%	5.0	3.0	3.0	3.0	0.45	מגורים	
***	מגורים + יח' 2 אירות			מגורים + 80 יח' אירות	מגורים + 40 יח' אירות		מגורים + 80 יח' אירות		מגורים + 80 יח' אירות							
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שכיל גישה
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רדך
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	פרטי פתוח

* גובה המבנים יימדד מהנקודה הכי נמוכה במפגש בין המבנה והקרקע.

** בנוסף תותר הקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי למגורים. גודלה של כל יחידה יהיה בין 20 מ"ד ל- 40 מ"ד ברוטו. יחידות האירוח תהינה צמודות למבנה המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. יחידות האירוח תעמודנה בקרי בנין וגובה שנקבע לאזור מגורים בטבלה זו.

*** תותר הקמת מבנה העוד בקו בנין צדדי = 0 מ' בהסכמת שני בעלי מגושים סמוכים, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגזש השכן והגן יתקף לכיוון מגזש המבוקש ולא לעבר המגזש השכן.

**** אסורה כל בנייה פרט למצוין ברישומי התכנית והשימושים (פרק ה').

***** המכותרת של הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחיתו, בתנאי שהמס' יישמר.

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 הניקוח, הביוב והתיעול.

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 בתנאי התחברות 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 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:

מקרקעי ישראל שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לכנין 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 מהברת החשמל.

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 החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האמחה 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 קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

14. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

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.

5. מיכלי גז ודלק: מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6. מתקנים לאצירת אשפה: מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים ע"י קיר בנוי ו/או צמחיה ובתחום המגרש, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

7. גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת ואחידה. שיפוע הגג לא יעלה על 50%, וצבע הרעפים יהיה אדום. יותרו גם גגות שטוחים.

8. צבע וציפוי קירות: צבע טיח החוץ בקירות יהיה לבן או ביד' בלבד. ניתן יהיה לצפות את חזיתות המבנים ע"י שימוש בקרמיקה, אבן, עץ או כל חומר אחר עמיד לאורך זמן, באישור מהנדס הועדה המקומית.

9. גידור: לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל קוצני. לא יותר השימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.

אשר על כן, המבקש מתחייב להגיש בקשה להיתר בניה לפי תנאי התקנות והחוקים הנ"ל, וכן לשלם את האגרות המגיעות על פיהם. המבקש מתחייב גם להגיש תוכנית בניה מפורטת שתכלול את כל הפרטים הנדרשים, וכן להגיש את כל הנתונים הנדרשים להחלטת הועדה המקומית. המבקש מתחייב גם לשלם את האגרות המגיעות על פיהם. המבקש מתחייב גם להגיש את כל הנתונים הנדרשים להחלטת הועדה המקומית. המבקש מתחייב גם לשלם את האגרות המגיעות על פיהם. המבקש מתחייב גם להגיש את כל הנתונים הנדרשים להחלטת הועדה המקומית. המבקש מתחייב גם לשלם את האגרות המגיעות על פיהם.

פרק ט' - חתימות

אברהם מושב עומרים
לחתימת חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת היחם

דיאמנט - ברגר
אדריכלות ונדל"ן ערים

חתימת עורכי התכנית