

9/6/02 חצ"ע

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

12573/2 מס' _____
4/2002 תאריך _____
מיום _____
החלטות לחלוקה
מנהל תכנון
יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה
מעלה הגליל

26-05-2002

מס' _____

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה הגליל
שם ישוב: מנות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/12573 - שינוי באחוזי הבניה ובתכליות של אזור מגורים במנות, המהווה שינוי לתוכנית ג/4907 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מנות.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 168.500	צפון: 271.500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18605	-	13,12
18606	-	14
18666	127,85,84	126,114,102,101,86,83,82,81
18675	52,7,6,5,4,3,1	81,75,70,53,50,20,19,18,16,15,10,9,8,2

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 101.62 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211 פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.
טלפון: 04/9979659 פקס: 04/9972730.

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.
טלפון: 04/9979659 פקס: 04/9972730.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפון: 04/8383425 פקס: 04/8361559.
מס' רשיון: אדרי' רוזה דיאמנט: 36648.
אדרי' רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתקנון של תוכנית מס' ג/4907 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית: א.תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב.נספח בינוי עקרוני בקני"מ 250: 1- מסמך מנחה.

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

12573/2 אישור תכנית מס' _____
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מיום _____
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורעמה בלקוט הפרסונים מס' _____
מיום _____

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
5.2001	עדכון 1
9.2001	עדכון 2
5.2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
 ב. יחידות אירוח: מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו, עפ"י תנאי רשימת התכליות והשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: העלאת אחוזי בניה באזור מגורים ומתן אפשרות להקים יחידות לאירוח כפרי במגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

העלאת אחוזי בניה באזור מגורים.
 שינוי בתכליות של אזור מגורים ע"מ לאפשר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים	40,648*	118**	295**

הערות:

* השטח הנ"ל כולל את השטח המאושר - 25,405 מ"ר - בתוספת השטח המוצע - 15,243 מ"ר.
 ** החישוב מבוסס על 59 מגרשי מגורים מאושרים, כל אחד בגודל שמעל לדונם אחד.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבניית מבני מגורים ומבני עזר. מבנה העזר יכלול חנית רכב מקורה ומחסן. הוא ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד. ייחשבו כשטחי שירות: מבנה עזר, ממ"ד, חדר הסקה. כמו כן תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי. במגרשים בגודל עד 750 מ"ר תותר הקמתן של 3 יחידות אירוח, במגרשים בגודל 750 מ"ר עד 1,000 מ"ר תותר הקמתן של 4 יחידות אירוח ובמגרשים בגודל מעל ל-1,000 מ"ר תותר הקמתן של 5 יחידות אירוח.
 שטחה של כל יחידת אירוח יהיה בין 30 מ"ר ל-40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח ינתן בתוך מגרש המגורים. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקוי הבנין וגובה שנקבע לאזור מגורים בתכנית זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מארש במ"ר	קווי בניין במ"ר	אחורי	קדמי	בין מבנים	מפלס מעל למפלס הכניסה	מרתוח למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנייה מקסי'	מס' יחידות במגרש	הערות
מגורים	עד 750 מ"ר	4.0	4.0	5.0	4.0	50%	*	40%	10%	35%	50%	2	7.5 יח' 2 מגורים	**
	750 מ"ר	4.0	4.0	5.0	4.0	50%		40%	10%	35%	50%	2	7.5 יח' 3+ אירוח	
	בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר	4.0	4.0	5.0	4.0	50%	*	40%	10%	35%	50%	2	7.5 יח' 2 מגורים 4+ אירוח	***
מגורים	מעל ל-1,000 מ"ר	4.0	4.0	5.0	4.0	50%	*	40%	10%	35%	50%	2	7.5 יח' 2 מגורים 5+ אירוח	****

* יעודת מקומות רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מרתוח למפלס הכניסה בלבד וכתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

** חשטח המקסימלי המותר לבניה של יחידות אירוח יהיה = 120 מ"ר.

*** חשטח המקסימלי המותר לבניה של יחידות אירוח יהיה = 160 מ"ר.

**** חשטח המקסימלי המותר לבניה של יחידות אירוח יהיה = 200 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית:

כוחה של הועדה המקומית תהיה להחזיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

שמירה על הנוף:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

חזות, עיצוב ואיכות סביבה:

- א. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.
- ב. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות.
- ג. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.
- ו. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים כלליים נוספים למתן היתרי בניה, בתאום עם ועד הישוב, בין היתר בנושאים הקשורים לאופי העיצובי של יחידות האירוח והצפיפות המותרת לבניה.
- ז. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.
- ח. תנאי לבנייתן של יחידות לאירוח כפרי יהיה הסדרת מקומות חניה בתחום המגרש.
- ט. לעיצוב יחידות האירוח יהיה אופי כפרי.
- י. יחידות האירוח ייבנו כחלק ממבנה המגורים, בצמוד לו או בנפרד. במידה וייבנו כחלק ממבנה המגורים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה למבנה המגורים.

בינוי ופיתוח:

כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מיקומם של מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, שטחי גינון, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט של שילוט, תאורה, גידור, חניה ודרכים. במגרשים אשר בהם מותרת בניית יחידת דיור נוספת, תראה תכנית הבינוי והפיתוח את מיקומה של יחידת דיור זו בעתיד. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידת המגורים שבמגרש.

שילוט:

טרם הוצאת היתרי בניה יוגש לאישור הועדה המקומית שלט אחיד לדוגמא לכל הישוב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת מיקום וגודל של שלטים בהתאמה לשלט לדוגמא שאושר כאמור.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, וכן ביצוע בפועל של פתרון קצה לשפכים מאושר ע"י משרד הבריאות.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 2. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 3. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
 4. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
5. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

- קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. הוראות לביצוע התכנית:

- על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התכנית. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת הצימורים, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בועדה המחוזית.

11. עתיקות: בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר
אדריכלות ופנימי ערים

עורך התוכנית:
