

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11/79
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 01/12/04... לאשר את התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

נפת כנרת

הודעה על אישור תכנית מס. 11/79
 פורסמה בלקוט הפרסומים מס. _____
 ח"ט _____

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

תוכנית מפורטת מס' ג/ 11393

שכונת מגורים במנחמיה

מהוה שינוי לתכנית מתאר ג/ 330

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

הכנה : מרץ 2000

עדכון: מאי 2003

עדכון: ספטמבר 2003

עדכון : אפריל 2004

לתוקף: מאי 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ מנחמיה

שם ישוב: מנחמיה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11393 - שכונת מגורים במנחמיה.
התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

מושבה מנחמיה.

צפון: 721500		מזרח: 241500	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות בשלמות	מספר גוש	
14,15,17,20,21,23,47	48	15472	
1,28,51		15471	

1.3 שטח התוכנית:

30.91 דונם (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

היוזם - דני גולדשטיין - מושב אילניה, ד.ג. גליל תחתון, 15255, טל. 04-6796793

פקס: 04-6796794

חיים תנעזר - מושבת מנחמיה, 052-899539, פקס. 04-6709534

עורך התכנית - ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4 ק. טבעון.

מס' רשיון 30444. טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

בעל הקרקע - מ.מ.י, קרית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

דני גולדשטיין - מושב אילניה, ד.ג. גליל תחתון, 15255, טל. 04-6796793

חיים תנעזר - מושבת מנחמיה, 052-899539, פקס. 04-6709534

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי קיים

תוכנית אב: התוכנית תואמת.

תוכנית מתאר מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 330 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 11 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
מרץ 2000	עדכון 1
יולי 2000	עדכון 2
פברואר 2003	עדכון 3
ספטמבר 2003	עדכון 4
אפריל 2004	עדכון 5
מאי 2005	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| קו כחול | 1. גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול - מקוקו | 2. גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין | 3. אזור חקלאי |
| קו מרוסק באדום וספרה רומית | 4. גבול מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש |
| שטח צבוע ירוק | 5. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | 6. שטח לבנייני ציבור |
| שטח צבוע בצבע אדום | 7. דרך מוצעת |
| שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין בקווים | 8. דרך משולבת מוצעת |
| שטח צבוע בצבע כתום | 9. אזור מגורים א' |
| שטח צבוע כחול | 10. אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע צהוב מותחם בחום | 11. אזור תיירות (במצב קיים) |
| שטח צבוע כתום מותחם באדום | 12. מתחם לתכנון מפורט (מצב קיים) |
| קו צהוב סביב קונטור המבנה | 13. מבנה להריסה |

שטח צבוע בצבע חום	14. דרך קיימת
מספר ברביע עליון של עיגול הדרך	15. מס' דרך
מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך	16. מרווח בנייה מינימלי
מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך	17. רוחב זכות הדרך
קו ועיגול בצבע ירוק	18. גבול ומס' חלקה רשומה
קו ועיגול מקוקו בירוק	19. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
קו שחור וסיפורה בעיגול חלקה בבעלות פרטית,	20. גבול מגרש מוצע ומספרו
בריבוע חלקה בבעלות מדינה.	
קו שחור עם משולשים משני עברים	21. גבול גוש
שטח צבוע כתום ואפור לסרוגין	22. אזור מסחר

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים ע"פ ג/ 330		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
--	--	55.61	17.19	אזור חקלאי
---	--	11.49	3.55	אזור מגורים א'
61.83	19.11	7.49	2.31	אזור מגורים ב'
3.84	1.19	4.26	1.32	שטח לבניני ציבור
3.02	0.93	--	--	שטח ציבורי פתוח
21.16	6.54	21.16	6.54	דרך קיימת או מאושרת
10.16	3.14	--	--	דרך משולבת מוצעת
100	30.91	100	30.91	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. עריכת תכנית לשכונת מגורים במנחמיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- הגדרת מגרשי בניה למגורים על בסיס איחוד וחלוקה מחדש.
- הגדרת אזור למבני ציבור.
- קביעת מערכת הנגישות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים ב'	11,418 מ"ר	59 יח"ד
מבני ציבור	800 מ"ר	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן 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 הבניין.

1. אזור מגורים ב'

מיועד להקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים, מחסנים ומבני תניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.

2. שטח למבני ציבור

מיועד למבני חינוך, שרות ותרבות.

3. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים,, חורשות, מתקני נופש, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכי שירות ודרכים להולכי רגל.

4. דרך קיימת/מוצעת משולבת

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תותר הצבת רהוט רחוב.
בדרך משולבת - יוצבו תאי גינון ואזורי חניה באופן שימנע נהיגה מהירה. (דוגמת רחוב הולנדי)

5. מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, בין מ.מ.י. ופרטיים.

מתחם שיאוחד ויחולק מחדש למגרשי בניה עפ"י המפורט בלוח ההקצאות
לוח הקצאות מפרט את חלוקת השטחים המוסכמת בין בעלי הקרקע הפרטיים למינהל מקרקעי
ישראל במתחמים בהם הבעלות על הקרקע משותפת.

מספר מתחם	שטח המתחם למ"ר	מספר מגרש	שטח מגרש למ"ר	בעלות מוסכמת
I	1,251 מ"ר	20	646	פרטי
		21	605	מינהל
II	2,968 מ"ר	25	452	פרטי
		26	628	פרטי
		27	630	פרטי
		28	630	מינהל
		29	628	מינהל

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות למגרש	צפיפות ממוצעת יח"ד	צפיפות ממוצעת יח"ד	גובה		שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה										שם האזור (שימושים עיקריים)		
			במטרים 1*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס	מעל הכניסה 2*	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)			
2	3.3	3.3	8.50	2	70	35	10	60	60	10	60	60	5	4	4	600	מגורים ב'
3*																3*	
--	--	--	8.50	2	70	35	10	60	60	-	70	70	5	5	4	400	מבני צבור

1* מגבלות גובה על פי המפורט בסעיף "גובה בנין" בעמוד 7.
 2* תותר העברת אחוזי ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 3* למעט מגרש 25 ששטחו יהיה 0.45 מ"ר ותותר בו רק יח"ד אחת.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאים לאזור מגורים ב'

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 600 מ"ר לבית דו משפחתי.
מגרש 25 - שטחו לא יקטן מ- 450 מ"ר ויבנה עליו בית אחד חד - משפחתי.

ב. מספר קומות בבנין

לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות.

ג. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ד. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, שהינו בעל הבית, לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה.

ה. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ובמרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבניה, ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

ו. עליות גג

תותר הקמת עליית גג בחלל הגג, בתנאי שגובה הגג הכולל, לא יעבור את הגובה המותר.

ח. מחסנים וחניות:

תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

- 1 המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי.
- 2 מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.
- 3 גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר.

4 מבני עזר לבד מחניה מקורה, או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

- 1 חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין המותרים בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.
- 2 גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
- 3 יותר להקים מבנה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש, הקיר הגובל בקו ה 0 יהיה ללא פתחים.
- 4 שטחו של מבנה חניה לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
6. זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגוונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.
7. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה (באזור מסחר ותעסוקה), התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

2. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

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 בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, החיבור למערכת הביוב יעשה ע"פ תוכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת, משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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.
2. 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.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה ופסולת בניה:

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.

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 לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 4 חודשים 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. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, קיום דרך גישה, חיבורי מים וחשמל וביוב למגרש.

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

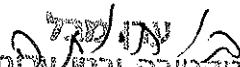
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

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

בעל הקרקע:

יום התוכנית:


ארכיטקטורה ופני ערים בע"מ
51-226190-0
רח' זקדיל 4 ק. טבעון
04-9835140

עורך התוכנית

עדכון : אפריל 2004

D:\DOCS\eranmeb\מנחמיה\שכונת מגורים.doc