

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

### תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

### שם ישוב: אבן מנחם

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

- הגדלת שטח דרך, שינוי בחלוקת מגרשי מגורים ושינוי בקו בניין,

תוכנית מפורטת מספר המהווה שינוי לתוכנית מס' 6235/ג.

##### 1.2 מקום התוכנית:

אבן מנחם.

נ.צ. מרכזי. מזרח: 228.100 צפון: 775.675

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 19840    | -     | 17,16,15,5 |
| 19838    | -     | 1          |

##### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 5.17 דונם, מדוד גרפית.

##### 1.4 בעלי עניין:

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

**יוזם 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. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדרי רזה דיאמנט: 36648. -אדרי רודי ברגר: 36069.

##### 1.5 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 31- התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפיי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ישוב כפרי.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת את תכנית המתאר מס' 4908/ג של מעלה יוסף.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 6235/ג המאושרת.

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

##### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 4 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ועדה מקומית מעלה הגליל  
אישור תוכנית מס' 11/2001 - א.א.  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3/2001 ביום 1.4.01  
סמנכ"ל תכנון ← יחיד הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 11/2001 - א.א.  
פורסמה בעיתון הארץ ביום 23.07.01  
ובעיתון הסוכה ביום 27.07.01  
ובעיתון מקומי את"ר ביום 23.07.01

הודעה על אישור תוכנית מס' 11/2001 - א.א.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5014  
ביום 3.8.01 ע"פ

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך  
 הכנה: 2.2001  
 עדכון: 7.2001

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- מגורים - כתום מותחם כתום
- דרך מאושרת - חום בהיר
- דרך מוצעת - אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
- מספר מגרש - מספר בתוך עיגול
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

| שם האזור   | מצב קיים    |             | מצב מוצע    |             |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|            | שטח בדונמים | שטח באחוזים | שטח בדונמים | שטח באחוזים |
| מגורים     | 4.86        | 94.00       | 4.81        | 93.03       |
| דרך מאושרת | 0.31        | 6.00        | 0.31        | 6.00        |
| דרך מוצעת  | -           | -           | 0.05        | 0.97        |
| סה"כ       | 5.17        | 100.0       | 5.17        | 100.0       |

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- הגדלת שטח דרך.
- שינוי בחלוקת מגרשי מגורים.
- שינוי בקו בנין צדדי באזור מגורים מ-5 מ' ל-5.5 מ'.
- שינוי הוראה בדבר עיצוב אדריכלי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- הגדלת שטח דרך.
- שינוי בחלוקת מגרשי מגורים.
- שינוי בקו בנין צדדי באזור מגורים מ-5 מ' ל-5.5 מ'.
- איסור בניה ושימוש על גבי המקלט הקיים.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

**יעד הקרקע**                      **סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר**  
 מגורים                      אין שינוי לעומת תכנית מסי/ג 6235 המאושרת.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

מגורים: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/6235 המאושרת.

דרך: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/6235 המאושרת.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו 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).**

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מס' ג/6235 התקפה למעט שינוי בקו בנין צדדי באזור מגורים מ-5 מ' ל-5.5 מ'.

#### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות כלליות**

##### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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.

##### 2. רישום:

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

##### 3. 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 חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין 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.

##### 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 תשמי"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. הוראה בדבר עיצוב אדריכלי:** לא תאושר כל בניה או שימוש על גבי המקלט הקיים.

**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:**

הועדה המקומית לתכנון  
וערים  
מטעם הגליל

**יום התוכנית:**

הועדה המקומית לתכנון  
וערים  
מטעם הגליל

**מגיש התוכנית:**

דיאמנט ב. ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

**עורך התוכנית:**