

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

תכנית מס' 14834/2
 הועדה המקומית כושבתה מס' 6/2004
 מיום 28/6/2004 תחלופה לחמ"ץ

מרחב תכנון מקומי: מעלה הנליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
 שם ישוב: מושב אבן מנחם

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14834
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.3.05... לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
 שמואל ליתמן

-1-

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/ 14834- שינוי יעוד קרקע לאזור מגורים, מגורים אי ודרך במושב אבן מנחם, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/ 6235 ו-ג/ 11781 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב אבן מנחם.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 227.450	צפון: 775.475
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19835	-	13,10
19840	-	1
19841	-	8

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הנו 5.49 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: מושב אבן מנחם. ד.נ. גליל מערבי, 22860. טלפון: 04/9806171.

מגיש התוכנית: מושב אבן מנחם. ד.נ. גליל מערבי, 22860. טלפון: 04/9806171.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רוזי ברגר: 36069.

הודעה על אישור תכנית מס' 14834
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5403
 מיום 8.6.05 בתעסה ז"מ 2934

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/6235 ו- ג/11781 המאושרות. 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 10 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
06.2004	עדכון 1
07.2004	עדכון 2
09.2004	עדכון 3
03.2005	

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

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום כהה
אזור מגורים א' - כתום בהיר
דרך מאושרת - חום
דרך מוצעת - אדום
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
שביל גישה - ירוק
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול מגרש לביטול - קו שחור דק מקווקו
קו בנין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו
גבול שטח עתיקות - קו שחור עבה מקווקו
גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית מציר הדרך)
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
53.00	2.91	57.38	3.15	אזור מגורים
34.61	1.90	-	-	אזור מגורים א'
3.28	0.18	10.56	0.58	דרך מאושרת
1.28	0.07	-	-	דרך מוצעת
7.83	0.43	30.78	1.69	שטח פרטי פתוח
-	-	1.28	0.07	שביל גישה
100.00	5.49	100.00	5.49	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: הגדלת מגרשי מגורים מאושרים במושב אבן מנחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לאזור מגורים ומגורים א', מאזור מגורים לדרך ומגורים א', ומשביל גישה לאזור מגורים א'.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח' אירוח	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
10	2	400 למגורים + 400 לאירוח	אזור מגורים
5	2	400 למגורים + 200 לאירוח	אזור מגורים א'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי:

לא יינתן 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 הבניין.

2. אזור מגורים:

אזור זה מיועד לבניית יחידת דיור אחת ומבנה שירות המשמש למחסן ו/או לחניית רכב מקורה וכן חמש יחידות לאירוח כפרי. מבנה השירות יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד או בשניהם. עיצובו האדריכלי וחומרי הבניה של מבנה השירות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות 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 יחשב כשטחי שירות. במידה והיחידות לאירוח כפרי תהינה צמודות למבנה המגורים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. שטחה המרבי של כל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח יינתן בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידת המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עיקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקווי הבניין וגובה שנקבע לאזור מגורים בתכנית זו. יחידות האירוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות ובאישורו.

3. פרטי פתוח:

נועד לגינות, גנים וחורשות. אסורה בו כל בניה.

4. אזור מגורים א':

אזור זה מיועד לבניית שתי יחידות דיור ומבנה שירות המשמש למחסן ו/או לחניית רכב מקורה וכן חמש יחידות לאירוח כפרי. מבנה השירות יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד או בשניהם. עיצובו האדריכלי וחומרי הבניה של מבנה השירות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון השכן ושהגג יתקזז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד ולא לכיוון השכן.

שטחם של מחסנים, חניות רכב מקורות וממ"דים או מקלטים יחשב כשטח שירות. במידה והיחידות לאירוח כפרי תהינה צמודות למבני המגורים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. שטח המרבי של כל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברטו. פתרון החניה של יחידות האירוח יינתן בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים א' לשימושים עיקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקווי הבניין וגובה שנקבע לאזור מגורים א' בתכנית זו. יחידות האירוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות ובאישורו.

5. זרד:

אזור זה מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, תשתיות ונטיעות ציבוריות. אסורה בו כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים תשי"ג-1992).

חטי- רות	מס' יחיד סחייכ לדונם	מס' יחיד ד במג- רש	גובה בניה		מס' מקסי- קו- מות	סחייכ	תכ- סית קרקע	שטחי שירו ת	שימו- שים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מב- נים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מג- רש מיני בדי	שם האזור, שימו- שים עיקריים
			מס' מקסי	במ"י													
****	1	1	9.0	2	מס' מקסי- קו- מות	250 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	400 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	**	250 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	3.0	5.0	3.0	3.0	1.0	מגורים
****	2	2	9.0 +	2	מס' מקסי- קו- מות	500 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	600 מ"ר	100 מ"ר	400 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	**	500 מ"ר למגורים+ 200 מ"ר לאירוח	3.0	5.0	3.0	3.0	1.5	מגורים אי
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פרטי פתוח דרד

* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, עד לנקודת הגבהה ביותר של המבנה מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית ליידי אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסחייכ נשמר.
*** מס' יחידות אירוח במגורש: 5.
**** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט או בתשריט חלוקה תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. 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.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, 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 לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

נוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכדו'.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני השירות והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.
- ו. בכל מגרש מגורים ומגורים אי יוצב שלט להתמצאות, בו יצויין מספר המגרש באופן ברור. השלט ייבנה מחומר עמיד לאורך זמן ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

איכות סביבה - מטרדי רעש:

לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים.

מבני יחידות האירוח ימוקמו באופן שיצומצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיסיים או ע"י מיגון אקוסטי. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהינה רשאיות לצמצם - עפ"י שיקול דעתן המקצועי - את כמות היחידות לאירוח המרבית למגרש ו/או להגדיל קווי בנין, במידה וכתוצאה מן הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרו מטרדים למגרשים שכנים, ו/או ליחידות האירוח. במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש, על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולטפל בהקדם במטרדי הרעש ובמניעתם.

ב. - תשתיות:

1. **מיס:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 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.
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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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. כינוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

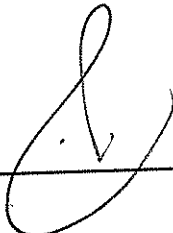
פרק 4 - מימוש התוכנית

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

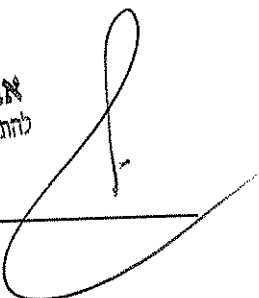
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

~~אבן מנחם - מושב עובדים
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ~~ 

מגיש התוכנית:

~~אבן מנחם - מושב עובדים
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ~~ 

עורך התוכנית:

דיאמנט בר גר
אדריכלות אזורי ערים 