


0006814

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 תכנית מס' 14178/2  
 הועדה המקומית בשינויה מס' 4/2002  
 מיום 11.4.2002 החליטה להמליץ  
 על הפקודת התכנית הנקובה לעיל.  
 יושב ראש הועדה: 

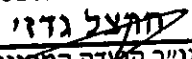
- 1 -

מחוז הצפון - נפת עכו

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף

שם ישוב: מושב אבן מנחם

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14178  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18.1.06... לאשר את התכנית  
 חתום:   
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14178  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597  
 מיום 20-11-06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 14-02-2006  
 נתקבל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורסת מס' ג/ 14178 שינוי הוראות הבניה באבן מנחם  
המהווה שינוי לתכנית מפורסת מס ג/ 6235 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת באבן מנחם  
א. סבלת גושים וחלקות:

מספר גוש	חלקי חלקות	חלקות
19841	3,8,9,11,13,14	
19840	בשלמות	
19838	1,2,9,15,16	
19835	7,8,9,12,13	10,11

ב. רשימת המגרשים הכלולים בתחום התוכנית: מ-1 עד 64.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 473.4 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת  
קריית הממשלה נצרת עילית  
טלפון - 046558221

יחס התוכנית ועדה לתיכנון ולבניה מעלה הגליל  
מושב מעונה - 24920

**טלפון 04-9977913, 04-9979659**

מגיש התוכנית: ועדה לתיכנון ולבניה מעלה הגליל  
מושב מעונה - 24920  
טלפון - 04-9979659, 04-9977913

עורך התוכנית: ועדה לתיכנון ולבניה מעלה הגליל  
מרק פטין - מהנדס אזרחי  
טלפון - 04-9979659, 049977913

1.5 יחס לתכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שנוי תוכנית מפורסת מושב אבן מנחם ותוכנית מס' ג/ 6235 בתוקף, בכל. מקרה של  
סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכניות אחרות החלות על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן - 8 עמודים - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.4.02	
21.02.05	עדכון 1

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

## פרק 2 - מסרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מסרות התוכנית:

- א. הגדלת אחיזי בניה באזור מגורים, עבור מגורים במקום 20% ל- 60%.
- ב. הוספת תנאי עבור שימוש של מבני משק שהוגדרו לפי תוכנית ג/ 6235 המאושרת כיעוד מגורים.
- ג. הוספת שימושים תיירותיים באזור מגורים (הקמת יחידות אירוח).
- ד. שינוי בקווי בנין צידי ואחורי באזור מגורים, במקום 5 מסר ל- 3 מסר ובין המבנים מ- 5.0 ל- 3.0 מסר שינוי קו בניין קידמי מ- 5 מסר ל- 4 מסר.
- ה. הוספת סעיף מבנים קיימים.
- ו. הקטנת גודל מגרש מינמלי מ- 1.8 ל- 1.0 דונם.

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

שם האזור	גודל מגרש מינמלי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	קו בנין קדמי	בין המבנים	אחוז בניה מעל מפלס הכניסה	שימושי העיקריים	שטח שרוט	מס' במגרש יחידות	סה"כ % בנייה
מגורים	1.0	3.0	3.0	4	3.0	60%	50%	10%	2 יח"ד + 4 צימרים	60%

ועדה מקומית רשאית להוסיף עד 20% בנייה מהשטח הבנוי הקיים בפועל של מבני משק, עבור מבני משק, זאת כפוף להפעלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מצד מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	68050	128 יח"ד + 256 יחידות אירוח

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

א. כללי: לא יינתן היתר בניה 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.

#### ב. אזור מגורים:

ב.1. אזור זה נועד לבניית בתי מגורים, יחידות אירוח, מבני שירות הכוללים מחסנים וחניות פרטיות.

תנאי למתן היתר בנייה עבור יחידות אירוח הינה עמידה בתקני משרד התיירות, קבלת אשור משרד לאיכות סביבה בדבר קירבת חדרי אירוח למבניים חקלאיים, התקנת מקומות חנייה הנדרשים בהתאם לתקן בתוך המגרש, וקבלת אשור משרד התיירות ומשרד הבריאות במתן פתרון למי שתיה וכיב.

ב.2. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה למבנה המגורים ופתרונות חניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. חובת הסדרת חנייה בתחום המגרש בהתאם למס' חדרי האירוח.

ב.3. מבנה המשק הקיימים בתחום המגרשים הכלולים בתוכנית זו ניתן לשפץ ולהרחיב עד 20% בנייה מהשטח הבנוי הקיים בפועל זאת בכפוף להפעלת סעיף 149 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**פרק 4 הוראות נוספות:**

1. איכות הסביבה – מסרדי רעש:  
לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבה מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים, מבני יחידות האירוח ימוקמו באופן שיצמצמו 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 רשאית 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 מסרדים למגרשים שכנים, או ליחידות האירוח.  
במידה ויתברר כי קיים מסרד רעש, על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולספל בהקדם במסרדי הרעש ובמניעתם.

2. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח האזורית.

4. **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.

**5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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') 21 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.

ב. 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 300 ק"ו.  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

2. המרחקים האנכיים המינמליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. 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.

7. סילוק הפגרים: פגרי העופות יועברו למפעל מיחזור פגרים או לקבורה באתר קבורה מוסדר או לשריפה במשריפה, הכל בהתאם לאישור ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

8. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

### פרק 5 הוראות כלליות:

#### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרס את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק הת"ב.

1.2 תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בסבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית כאמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

#### 3. רישום:

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

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

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

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

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

**8. מבנים קיימים:** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חדור 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

**9. עתיקות:**

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

**10. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**11. תנאים לביצוע התוכנית:**

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

11.2 הוצאת היתרי בניה למבנים חדשים תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

א. יש להגיש למשרד הבריאות בדיקה בנוגע לתקינות וכוסר ההולכה בקווים הראשיים הקיימים האמורים לקלוט תוספת השפכים הנוצרת מתכנית זו, כולל המאסף הראשי עד למס"ש שלומי.

ב. שיקום מערכת מי השתייה הקיימת בהתאם לתכנית אב למים מנובמבר 2001 ובייחוד שיפוץ מגדל המים בישוב (נפח 200 מ"ק).

**12. מקלטים:**

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

