

תקנונים 5 / צומת מחניים-חלופי שטחים
תאריך: דצמבר 2007.

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
11-02-2008
נתקבל
בפרדת פיליות

מחוז הצפון
נפה : צפת
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גליל עליון
המקום : צומת מחניים

שם התכנית : צומת מחניים-חלופי שטחים
תכנית מספר גע/מק/125
שינוי לתכניות מספר ג/ 8898 וג/ 9346 המאושרות
בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיפים 62 א(א)1 ו- 62 א(א)4.

וודעה על אישור תכנית מס' 125/מק/א
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 381/ב
מיום 28.5.07

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 125/מק/א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2007/587 ביום 5/8/07
אהרון אלנטי
יו"ר ועדה מחוזית

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית מספר גע/מק/125 שינוי לתכניות מספר ג/ 8898 וג/ 9346 המאושרות. בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיפים 62 א(א)1 ו- 62 א(א)4.

1.2 מקום התכנית: צומת מחניים.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 253100 צפון: 766250

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13847	-	5,24
13849	-	11

1.3 שטח התכנית: 26.6 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.
יוזם מגיש התכנית ובעל זכות בנכס: קיבוץ מחניים -ד.נ. גליל עליון. טל: 04-6933358.
עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים
 טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות מספר ג/ 8898 וג/ 9346 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:1250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2005.	עדכון 1
ספטמבר 2006.	עדכון 2
אוקטובר 2006.	עדכון 3
דצמבר 2007.	

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

1.9) באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח תיירות ונופש	- השטח הצבוע צהוב ותחום בחום כהה בתשריט.
שטח שרותי דרך	- השטח הצבוע אפור ותחום באדום בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק ותחום בירוק כהה בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.
ערוץ נחל	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
תחום השפעה לנחל	- השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע סגול עם ציר המסומן בקו נקודה קו נקודה בצבע סגול.
דרך מאושרת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש רשום	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.
קו בנין	- קו נקודה קו נקודה בצבע אדום בתשריט.
גבול מגרש לביטול	- קו שחור עם סימון ביטול בצורת סימן שאלה מעליו.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו שחור ומספר בתוך סוגריים מרובעים.

מגבלות תעופה:

קו רעש מטוסים LDN = 60	- קו בצבע ירוק.
קו רעש מטוסים LDN = 65	- קו בצבע כחול.
מגנלייה	- קו בצבע סגול.
מישור מעבר	- קו מקווקו בצבע כתום.
מישור אופקי	- 312 +
בין קווי רעש LDN 60-65	- מר"מ 1

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח תיירות ונופש	17.4	65.4%	17.4	65.4%
שטח שרותי דרך	9.2	34.6%	9.2	34.6%
סה"כ	26.6 ד'	100.0%	26.6 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות ועיקרי הוראות התכנית:**

2.1.1 איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים ע"פ סעיף 62 א(א)1.

2.1.2 שינוי בקו בנין ע"פ סעיף 62 א(א)4.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר חדרים	יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
150	שטח תיירות ונופש	4350 בקומת קרקע 2610 בקומה א'
-	שטח שרותי דרך	920 בקומת קרקע 920 בקומה א'

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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

3.1.1 שטח תיירות ונופש:

השטח הצבוע צהוב ותחום בחום מיועד לתיירות ונופש. בשטח זה יחולו כל הוראות והגבלות הבניה ע"פ תכנית מספר ג/ 9346 המאושרת. תשמר זכות מעבר לציבור אל אזורי שרותי הדרך, התיירות ותחנת התדלוק.

3.1.2 שטח שרותי דרך:

השטח הצבוע אפור ותחום באדום מיועד שרותי דרך. בשטח זה יחולו כל הוראות והגבלות הבניה ע"פ תכנית מספר ג/ 8898 המאושרת. תשמר זכות מעבר לציבור אל אזורי שרותי הדרך, התיירות ותחנת התדלוק. החניה לשרותי הדרך תהיה בתחום השטח שיעודו תיירות ונופש.

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

קוי בנין (מ')			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
25	5 או 0 לכיוון שרותי דרך	5 או 0 לכיוון שרותי דרך	ע"פ תכנית מספר ג/ 9346 המאושרת.	שטח תיירות ונופש
75(מכביש 90)	0 לכיוון תיירות ונופש	0 לכיוון תיירות ונופש	ע"פ תכנית מספר ג/ 8898 המאושרת.	שטח שרותי דרך

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מפלס למפתח הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר	
ע"פ תכנית מספר ג/ 9346 המאושרת. ע"פ תכנית מספר ג/ 8898 המאושרת.						שטח תיירות ונופש שטח שרותי דרך

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מס' חדרי אירוח	סה"כ מיטות בשטח התכנית	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
ע"פ תכנית מספר ג/ 9346 המאושרת. ע"פ תכנית מספר ג/ 8898 המאושרת.				שטח תיירות ונופש שטח שרותי דרך

הערה: הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 3.3.2 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והגשת נספח ניקוז מסודר ומאושר ע"י רשות ניקוז כנרת ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 3.3.3 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- 3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.
- 3.3.5 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 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 מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.6 אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 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.
- 3.4.2 חלוקה:**
- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.3 הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוכרו לרשות המקומית עפ"י ממ"י.
- 3.4.4 רישום:** תוך שמונה חודשים 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.
- 3.4.5 היטל השבחה:** יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 הוראות הג"א:**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 סידורים לנכים:** קבלת היתר בניה במבנים שיעודם מבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.9 חניה:** החניה לשרותי הדרך תהיה בתחום השטח שיעודו תיירות ונופש. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.10. 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 ואו 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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.4.11. תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3.4.12. פיצוי ושיפוי:

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ואו הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

3.4.13. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים:

- א.** על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה – מגנליה, מישור מעבר ומישור אופקי ורעש מטוסים.
- ב.** הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מבנים, מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו' הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים וכו' נמוך ב- 15 מ' מהרשום בתשריט.
- ג.** הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- תחום התכנית הממוקם ממזרח לקו רעש $LDN = 60$ נמצא במתחם רעש מטוסים- מר"מ 1. הבניה מחוייבת בבניה אקוסטית על פי הוראות תמ"א 15. המיגון יהיה בהתאם לנספח האקוסטי המחייב של תמ"א 15 " תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי ההיתר ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.
- ד.** תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- ה.** תנאי למתן היתרי בניה ובקשה להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.


קיבוץ מחניים

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מחניים.

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468