

מחוז הצפון

נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית מנחמיה

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12111

מנחמיה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדה תכנית מס. 12/1911/03
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19/2/03 להסיר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12/1911/03
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5194
מיום 16.6.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12/1911/03
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.9.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

יח"ד קיימות - 1

קיבולת התוכנית:

תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	הכנה
	פברואר 2000	
	אוקטובר 2001	עדכון 1
להפקדה	מרץ 2003	עדכון 2
		עדכון 3

הודעה על אישור תכנית מס. 12/1911/03
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5273
מיום 18.2.04

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מפורטת נקודתית מס' ג/ 12111, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 330 (בתוקף), ג/ 3734 (בתוקף), ג/ 8752 (בשלבי מתן תוקף).

1.2 מקום התוכנית :

שטח התוכנית בתחום שיפוט המושבה מנחמיה.
התוכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול ובכלל זה את הגושים והחלקות כדלהלן:

מס' חדש לפי תצה"ר	מס' ישן	
15497	15473	גוש
69, 68	52, 26, 24	חלקי חלקות
חלקות 66, 28	27	מגרש

1.3 שטח התוכנית :

שטח התוכנית כ- 2.455 דונם (ממוחשב).

1.4 בעל הקרקע :

רינה אזרזר (גלנטי) – מנחמיה טל: 04-6751881

יחם התוכנית :

רינה אזרזר (גלנטי) – מנחמיה טל: 04-6751881

עורך התוכנית :

מהנדס ששון מועלם – ת.ד. 181 כפר תבור
טלפקס: 04-6620453 סלולרי: 051-788319

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התוכנית תואמת את תמ"א-31.
התוכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התוכנית תואמת לתמ"מ/ 2.
התוכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 330, ג/ 3734, ג/ 8752.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התוכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית קיימת/ מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
כתום	מגורים א'
כתום עם פסים ירוקים באלכסון	מגורים מיוחד
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
---	---	24%	600	מגורים א'
34%	600	---	---	מגורים מיוחד
32%	785	32%	785	ש.צ.פ.
44%	1070	44%	1070	דרכים
100%	2455	100%	2455	סה"כ

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :

2.1 מטרת התוכנית :

הגדרת מגרש מגורים קיים כאזור מגורים מיוחד תוך מתן אפשרות לשימוש באזור מגורים מיוחד כחדרי אירוח (צימרים).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי קיים / מ"ר	יעוד הקרקע
1	360	מגורים

3. הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בגין ולא ישמש שום קרקע או בגין נמצאים בתחום התוכנית למטרות שונות מהמפורט תוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים מיוחד:

מיועד להקמת בית מגורים חד משפחתי עפ"י טבלת הזכויות בבית המגורים זה תותר הקמת חדרי אירוח בקומה שמתחת למפלס הכביש בחזית המערבית.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, משטחים ושבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). בשטח זה יותר להקים מתקני תשתיות כמו מתקן טרנספורמציה.
מבנים שונים ואלמנטים קיימים יפורקו.

3.1.2 דרכים:

שטחים לסלילת כבישים, מדרכות, תשתיות וכו' לפי הוראות תכנית ג/3734.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית. שעוני המים לבתים יותקנו ע"י המועצה המקומית בגומחה (נישה) הפונה לחזית הרחוב. מערכת המים הכללית תאושר ע"י כיבוי אש.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש והבטחת ניקוז תחום התכנית בתאיום עם רשות הניקוז.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. כיבוי אש:

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

6. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 על תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 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 הטומל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 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.

3.3.4 הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
כל חלוקת חלקה למגרשים תבטיח שלמגרש תהיה גישה מהדרך בתשריט (נגישות לכביש).

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

4. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

5. מקלטים / מיגון :

פתרון מיגון בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) של צ.ה.ל.

