

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
 תכנית מס' 14606 א
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2/2004
 מיום 17/9/04 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 נשיב ראש הועדה
 מנהל העדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 16-02-2005
נתקבל

-1-
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"צ מעלה גולן
 שם ישוב: מושב אבן מנחם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/ 14606- שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד ומגורים במושב אבן מנחם, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/6235 ו-ג/10511 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב אבן מנחם.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 227.800	צפון: 775.300
------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19835	-	10
19838	-	2
19840	-	1, 2, 9, 10, 11, 20, 22-25

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הנו כ- 9.95 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

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

זים 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' רודי ברגר: 36069.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14606
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 12.1.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14606
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/6235 ו- ג/10511 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:1,250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
02.2004	עדכון 1
05.2004	עדכון 2
01.2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
דרך מאושרת - חום
שטח לבניני ציבור - חום מותחם חום
שטח למגורים - כתום מותחם כתום
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
מבנה להריסה - צהוב

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
10.25	1.02	10.25	1.02	אזור מגורים
13.17	1.31	23.42	2.33	שטח פרטי פתוח
10.25	1.02	-	-	שטח חקלאי מיוחד
66.33	6.60	66.33	6.60	דרך מאושרת
100.00	9.95	100.00	9.95	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: - לאפשר הקמת לול על מתקניו במושב אבן מנחם.
- העתקת שני מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים לשטח חקלאי מיוחד ומשטח פרטי פתוח למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- 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
-	-	306	חקלאי מיוחד
4	2	466	אזור מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר 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.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד להקמת לול, מחסן ביצים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, מכלי מים ומתקנים הנדסיים. שטחו של מחסן ביצים ייחשב כשטח עיקרי.

3. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבניית בית מגורים ומבנה שירות המשמש למחסן ו/או חניית רכב מקורה וכן שתי 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. היחידות לאירוח כפרי תהינה צמודות למבנה המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של יחידות האירוח ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. שטחה של כל אחת משתי יחידות האירוח יהיה בין 20 מ"ר ל-40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח יינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידת המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב 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.

4. שטח פרטי פתוח: אזור זה מיועד לגינות, גנים, חורשות, מעבר קוי תשתית הנדסית, מגרשי משחקים לילדים ומתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע. אסורה כל בניה.

5. דרכים: אזור זה מיועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות וסככות צל בתחנות הסעת לתלמידים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בנייה מקסי'		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'					קווי בנין במי'			גודל מגרש מני' בד'	שם האזור, שימושים עיקריים		
	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושי- שים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מב- גים	קדמי	אחורי			צדדי	
-	5.5 **	1	32%	32%	2%	30%	-	32%	3.0	3.0	3.0	1.0	שטח תקלאי מיוחד	
****	7.5	2	40% מגורים 80+ מ"ר יח' אירוח	30% מגורים 80+ מ"ר יח' אירוח	10%	30% מגורים+ 80 מ"ר יח' אירוח	***	40% מגורים 80+ מ"ר יח' אירוח	-	5.0	3.0	3.0	0.45 מגורים	
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0	-	3.0	-	שפ"פ
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבועת או הפורה, הנמוכה מבין השתיים, עד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

** גובהם של מכלי מים ותערובת שמעל למצוין בטבלה לעיל, יאושר ע"י העדה המקומית.

*** ועדה מקומית רשאית ליידי אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

**** מ"י יחידות ד"ר במגרש: 1. מ"י יחידות אירוח במגרש: 2.

***** אסורה כל בנייה.

***** אסורה כל בנייה, פרט למצוין ברשימת התכליות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הנחיות סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ד. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.
- ה. גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין יצבעו בצבע לא מבריק.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** 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. אל מערכת הניקוז של שטח הלול לא יוזרמו שפכים מן הלול וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. **ביוב:** לגבי כל יעוד שנדרש פתרון של 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 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 והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים 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.
איסוף וסילוק זבל העופות יעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

6. **פינוי פסדים:** תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית. הטיפול בפגרי עופות יעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והועדה המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך.

7. **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 הבניה.

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 שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. היתרי בניה: מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.
9. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

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:

אבן מנחם-מושב עובדים
ד.ג. גליל מערבי 22860
טלפקס: 04-9806171

יזם התוכנית:

אבן מנחם-מושב עובדים
ד.ג. גליל מערבי 22860
טלפקס: 04-9806171

מגיש התוכנית:

דיאמנט בר גור
אדריכלות ונדל"ן ערים

עורך התוכנית: