

16

231

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נפת

השטח ש"ה
המקומית לתכנון ובנייה
משגב

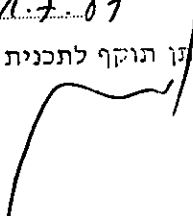
מס' 5098

ההחלטות בישיבתה מס' 5/87

317.87 החליטה להמליץ

מ"ט תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

0.5



הוראות

תוכנית

5098/ע

לישוב הקהילתי אשחר

שנוי לתוכנית RF/50/42

שנוי לתוכנית 4158

הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות

ת.ד. 50, חיפה

פרק א': התוכנית

1. המקום: אשחר
2. גבול התוכנית: כמותחם בקו כחול בתוכנית.
3. שם וחלות התוכנית: "תוכנית 5098" לישוב הקהילתי אשחר אשר תחול על השטח המסומן בתשריט המצורף בקו כחול.
4. התשריט: תשריט בקנ"מ 1:2500 מצורף להוראות תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התוכנית: 1410 ד'.

טבלת גושים וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
19243		2
19244		10, 16, 17, 19
		2
19246		10
19247		1, 2, 15
19761		1
19273	14	15, 13
19274		1

6. יזמי התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות.
7. עורכי התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית

9. יחס לתוכניות אחרות

- א. התוכנית מהווה שנוי לתוכנית 2/50/42 ושנוי לתוכנית 4158.
- ב. תוכניות אחרות שקבלו תוקף לפני אשור תוכנית זו, תשארנה ברות תוקף כל עוד אינן סותרות תוכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תוכנית זו.

10. כפיפות התוכנית

תוכנית זו תהיה כפופה לתוכנית המתאר המחוזית-צפון.

11. מטרות התוכנית

- א. תחום שטח לפתוח מידי של הישוב הקהילתי אשחר.
- ב. קביעת אזורים לשמושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. התווית רשת דרכים.
- ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור, מבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.

פרק ב" : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית 5098 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקור או במסגרת תיחומים

מיוחדים במינם, בין באחד מהט ובין מצרופיהם, כדי לציין את

אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות

שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית

מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט.

בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צגנין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו הטגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח

דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, חוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכך כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בינוי תצורף בבקשה להיתר הבניה לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט.

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו- כולן או מקצתן.

מהנדס:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחט לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

בעלים:

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע יטעיו או בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות בתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר בחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

<u>סימון בתשריט</u>	<u>שטח ב-%</u>	<u>שטח בדונט</u>	<u>האזור</u>
כתום	4.7	66	1. אזור מגורים
חום מותחם בחום על רקע קווים מלוכסנים	0.9	12	2. אזור למבני ציבור וספורט שלב א'
חום מותחם בחום	1.2	17	3. אזור למבני ציבור וספורט
ירוק בהיר	8.1	114	4. שטח ציבורי פתוח
קווים מלוכסנים ב	82.0	1156.5	5. שטח חקלאי
אדום	3.1	44.5	6. כבישים וחניות
	100.0	1410	ס ה " כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לטוח תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. חניה: החניה תהיה על פי תקן החניה הקיים.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית בינוי להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור טגורים:

אזור זה מיועד לבניית יחידות חד - משפחתיות על מגרש אחד או דו משפחתיות על שני מגרשים צמודים או שני מבני מגורים זמניים על מגרש אחד. באזור זה תותר בניית מקלטים, מחסנים, חניות מקורות, גני משחקים לילדים וכו'.

3. אזור למבני צבור וספורט

א. הבניה תותר לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשה להיתר הבניה.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) מוסדות ומטרדיס מקומיים.
- (2) בתי מלאכה קטנים, תעשיות נקיות.
- (3) שרותים מסחריים ומחסנים.
- (4) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
- (5) מועדונים.
- (6) מבני ספורט.
- (7) אחסנה ומבני עזר.
- (8) מקלטים ציבוריים.
- (9) דרכים, חניות.
- (10) מגרשי ספורט.
- (11) מתקני ספורט.
- (12) גני משחקים לילדים.
- (13) בריכת שחיה

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואיזן זה מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה.

ד. הקמת מבנה תעשייה תותנה בהכנת תכנית בנוי חלקית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה, אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אוויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. ותתן דעתה על חיץ ירוק בין מבנה/י התעשייה לבין הסביבה המיועדת, בעיקרה, למגורים.

4. שטח צבורי פתוח

תכליות ושימושים

- (1) שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
- (2) מגרשי ספורט ברשות בצבור.
- (3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (5) מקלטים ציבוריים.

5. שטחים לדרכים

דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעבריים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

האזור	שטח בניה מקסימלי	מט' יח' במגרש	מיקום וקווי בנין	גובה ומספר קומות
1. מגורים	גודל חלקה סינימלי 450 מ"ר			
	<u>מגוריה-שטח בניה</u> לכל יחידת מגורים יהיה עד 225 מ"ר לא יותר מ-150 מ"ר בקומה אחת.	<u>מגורים -מבנים</u> חד משפחתיים	<u>מגורים-קווי בנין</u> צדדים-5 מ' 0 מ' קו בנין קדמי- 3 מ' קו בנין אחורי- 4 מ'	<u>מגורים-עד</u> 2 קומות גובה בנין מקסימלי יהי 8.0 מ' מעל פני הקרקע
		* - מבנים דו משפחתיים	קו בנין צדדי משותף - 0 מ' קו בנין צדדי שני - 5 מ' קו בנין קדמי - 3 מ' קו בנין אחורי - 4 מ'	הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית
		* * - מבני מגורים זמניים	קו בנין צדדי - 0 מ' עד 3 מ' קו בנין קדמי - 3 מ' קו בנין אחורי - 3 מ'	
	<u>מבני עזר-שטח הבניה</u> הכולל יהיה עד 25 מ"ר. מבנה עזר ישמשו כמחסנים.	<u>מבני עזר-יח'</u> אחת בלבד.	<u>מבני עזר-בקווי</u> בנין צדדיים 5.0 מ', 0.0 מ' כמוראה בתכנית קו בנין קדמי (בחזית הצפונה) לכביש או דרך) 2.0 מ'	<u>מבנה עזר-קו</u> אחת בלבד

*- ניתן לצרף 2 מקדשים לבנות יחידת דיור זו לשפוחתית.
* * - במקדשים בהם יענה יחידת-דיור שלמה, ניתן להוסיף
בית קבע.

האזור	שטח בניה מקסימלי	סס' יח' במגרש	מיקום קווי בנין	גובה ומספר קומות
חניה-תותר בנית חניה מקורה	חניה- יח' אחת בלבד.	חניה- בקווי בנין צדדים ניתן להגיע עד קו בנין 0	חניה- גובה ומספר קומות לא יעלה על 2.5 מ'	מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע ומבנה החניה.
אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר		בהסכמת כל בעלי המגרשים הסמוכים אחרת קו בנין יהיה 0 מ' או 5 מ' כמפורט באזור המגורים קו בנין קדמי עד 0.		

2. מבני ציבור ומסומן בתכנית בינוי או בתכנית העמדה שתוגש בבקשה להיתר הבניה. ניתן להרחיב את המבנים ובלבד שמרחק מינימלי של 4 מ' ישמר בין מבנה למבנה. היקף ההרחבה וספורט והבניה החדשה לא יעלה על תכנית של 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית, להוציא מקרים חריגים כגון: מגדל מים, מתקן ליצור אנרגיה רוח וכו' הסכמיים שטוש במבנים גבוהים יותר.
3. שטח כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.
צבורי פתוח
4. דרכים כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.
וחניות

פרק ז': חניות

- החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
1. חישוב של מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
 2. חישוב של מקום חניה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 90 - 120 מ"ר.
 3. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל 4 חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניה אחד למשאית.
 4. שטחי חניה מינימליים באזור תעשייה ומלאכה יחושבו ע"פי המפתח הבא:
 - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
 5. חשוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עט כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו 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.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הביעות שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למ תן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה, מתואם עם תכנית תשתית המוגשת עח תכנית זו.
4. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכנית התשתית, המוגשת עם תכנית זו.
5. תאום
בכל העניינים הנדונקים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לביץ החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבליח אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2. פיקוח על הבנייה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הטדריט לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות

במידת הצורך הצורך תעשנה הפקעות לצורכי צבור ע"פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. עצוב נוף

א. בעת בצוע התכנית תעשנה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הנוף.
ב. לאחר בצוע התכנית רשאית הועדה המקומית להורות על פעולות שתעשנה לשיקום נוף שנפגע.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית
המח' להתישבות כפרית
מרחב הצפון - מקוד 13100 צפת
ת.ד. 1421, טל. 06-978222

המזכ"ל

בעל הקרקע

עורך התכנית

המבצע

משרד הפנים מנהל העמון
הגן התכנון והבניה השלישיה-1965

אישור תכנית מס. 5098

הועדה המתוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 23.3.88 לאשר את התכנית.

סמך למטה יו"ר הועדה המסויית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכיה-1965

מרחב... כ.ר.מ.
מרחב תכנון מקומי... ק.ר.מ. 5098
תכנית... מס. 5098
הועדה המחוזית בשיבתה ה 8/11/84
עיום... תחליטה להפקיד את
ותכנית תמורה לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יחשב האישור

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

תכנית מס. 5098
התאמת התכנית לתכנון ולבניה
מס. 5098
16/2/88
T.L. 5098-60