



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מטה אשר

נפה : עכו

תכנית מס' ג/ 9317

הרחבת מושב בן עמי

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5346 - בן עמי

תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר	
תכנית מס' <u>9317/ג</u>	<u>מבוא</u>
נדונה בישימת הועדה המקומית מס' _____	
מיום _____	<u>12/6/96</u>
הוחלט להעבירה לעדה המחוזית עם המלצה להפקדה.	
יו"ר הועדה _____	מוכיר הועדה <u>ON</u>

מאי 1998

31/5/98

1. שם חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית ג/ 9317 - הרחבת מושב בן עמי - שינוי לתכנית מפורטת ג/ 5346 - בן עמי, תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום.

מסמכי התכנית: תקנון הכולל את הוראות התכנית.

תשריט בקני"מ 1:1,250

נספח חניות, מתקני שרות וקווי בנין בקני"מ 1:1,000

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית מצורף נספח חניות מתקני שרות וקווי בנין. הנספח הינו מחייב בתחום מגרשי הבניה ובתחומי השטחים הציבורים הינו מנחה בלבד.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/ 5346 - בן עמי (תכנית

לצרכי הסדר רישום).

בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/ 5346, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. מקום התכנית: נפת עכו, מושב בן עמי, מדרום מזרח לבי"ח נהריה.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 19935 ח"ח 37

גוש 19936 חלקות 38, 34 ח"ח 3, 2

גוש 19937 חלקה 10, ח"ח 7

גוש 19938 ח"ח 19

גוש 19939 ח"ח 38

5. שטח התכנית: 87.126 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

6. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	מ"ר	%	מ"ר	
37.8%	32,983	-----	-----	אזור מגורים א'
4.3%	3,740	-----	-----	שצ"פ
1.2%	1,020	-----	-----	מסחר
18.2%	15,818	80.6 %	70,198	אזור למבני ציבור
18.6%	16,222	18.7%	16,274	דרך קיימת
9.4%	8,151	-----	-----	דרך מוצעת
9.3%	8,106	-----	-----	דרך משולבת
0.6%	528	-----	-----	חניה
0.6%	558	0.7%	654	בית קברות
100%	87.126	100%	87.126	סה"כ

7. בעל הקרקע: מדינת ישראל בחכירה לבן עמי - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25240, טלפקס: 04-9821354.

8. יוזם ומגיש התכנית: בן עמי - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25240, טלפקס: 04-9821354.

9. עורך התכנית: אדר' אלה מאור, קרן היסוד 64, ק. ביאליק, טל' 8753440-04 פקס: 04-8765174.

10. מטרת התכנית: א. תוספת 65 מגרשים למגורים א' (חדשים) תוך שינוי יעוד חלק משטח לבניני ציבור.
 ב. קביעת שטח למגרש מסחרי תוך שינוי יעוד חלק משטח לבניני ציבור.
 ג. קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.
 ד. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.

11. שמוש בקרקע ובבנינים: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

12.1 אזור מגורים א' - מותר בו הקמת בנייני מגורים ומחסן ביתי לשימוש בית המגורים.

המחסן יהיה חלק מבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי. תאסר הקמת מבנה עזר מחוץ לקו הבניין המותרים, פרט לחניה (בהתאם לסעיף 13 להלן), כמפורט בטבלה בסעיף 16 להלן. מבנה העזר ישולב מבחינה ארכיטקטונית במבנה המגורים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מבני החניה והמחסן יכללו בחישוב אחוזי הבניה כ"שטחי שרות".

1/11
18.12

12.2 שטח ציבורי פתוח - אסורה בו כל בניה, $\frac{1}{4}$ שטח לא ג.

12.3 דרך משולבת - תשמש למעבר וחנית כלי רכב, הולכי רגל וגיטון ומותר יהיה להקים מתקנים לצרכים אלו.

12.4 שטח לביניני ציבור - שטח זה ישמש למבנים המשמשים את כלל הציבור כגון: בית כנסת, גן ילדים, מעון יום, בית עם, מזכירות וכד'. מקלטים ציבוריים, ומתקנים לתשתית.

בשטח זה חלה חובת הגשת תכנית בנוי באישור ועדה מקומית, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

12.5 שטח למסחר - שטח זה ישמש לחנות לממכר מוצרי מזון ומכולת.

13. חניה: לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, בתחום המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות ליחיד. מותר להתקין את שתי מקומות החניה כחלק מהמבנה העקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העקרי, או להקצות מקום חניה אחד במבנה העקרי ואחד במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יהיו במקום המיועד לכך בחזית המגרש, ע"פ המצוין בנספח חניות ומתקני שרות המצורף.

14. רישום שטחי ציבור:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

15. תנאים למתן היתרים ואכלוס באזור המגורים:

15.1 לא יוצא היתר בניה באזורי המגורים, אלא לאחר שיגוש לאישור הועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע לכל שטח התכנית החתום ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

15.2 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התחברות בפועל של הישוב למערכת מי שתייה מאושרת ע"י משרד הבריאות.

על הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוודא ביצוע החיבור הנ"ל בטרם הוצאת היתרי בניה.

15.3 תנאי לאכלוס השכונה - השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב עפ"י תכנית שאושרה ע"י ועדת הביוב.

15.4 מערכת אספקת המים תבוצע בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) 1992?
 הוראות הבניה באזורים חשונים יהיו כאמור להלן.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מייבולי (מ"ר)	קו			מ"ר	אחוזי בניה		שטח		בניה מקסימלית		מס' זכויות	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש			
		ז	א	ק		מגל	מתחת	עומדים	שטחי	כסה	סה"כ					מס' קומות	גובה	מס' זכויות
מגורים א'	450 מ"ר	4 מ'	5 מ'	5	255	50	200	88	200	303	2	1	65	לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע כדוד מפני קרקע טיבנית	מס' זכויות	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	
בנין ציבור	1000 מ"ר	4 מ'	5 מ'	5	70%	10%	60%	20%	30%	80%	2	---	לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע כדוד מפני קרקע טיבנית	למעט מבנים קיימים כחוק שיאושרו במצבם	---	---	---	
מסחר	1000 מ"ר	4 מ'	5 מ'	5	65%	5%	60%	10%	50%	70%	2	---	לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע מפני קרקע טיבנית	למעט מבנים קיימים כחוק שיאושרו במצבם	---	---	---	

הערות לטבלה

1. 88 מ"ר הינם "שטחי שרות", עפ"י החלוקה שלהלן: 30 מ"ר תניה, 8 מ"ר מחסן, 50 מ"ר מרתף, + ממ"ד (עד 7.5 מ"ר).

17. מרווחים מיוחדים

- א. במגרשים הגובלים בשני רחובות המירווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
- ב. במגרשים מס' 61, 33 קו בנין צידי יהיה 3.0 מ'. בגבול שביניהם יכול שיהיה קו אפס, בתנאי הסכמת שני בעלי המגרשים וללא פתחים.
- ג. במגרשים מס' 24, 32 קו בנין יהיה 4 מ' לכל צד. במגרשים 25, 52 קו בנין צידי, בכיוון צפון, יהיה 3.0 מ'.
- ד. במקרה של בניה בקו צידי אפס, עפ"י סעיף 17 ב' לעיל, הטיפול בניקוז הגנות של מבני החניה ומתקנים בתחומי המגרש בקו בנין צידי אפס יהיה בתחומי מגרש המבקש, ובקיר אטום לכיוון השכן.

18. מרתפים:

- תותר הקמת מרתפים ובתנאי ששטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מעל רצפתו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מותר יהיה לקבוע בו חלונות שגובהם לא יעלה מעל 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- שטח המרתף יחשב בחישוב שטחי השרות בבנין. קומת המרתף תחשב כקומה נוספת המותרת במנין הקומות ובתנאי שהגובה הכללי לא יעלה על המותר בטבלה - סעיף 16 לעיל.

19. עיצוב: שילוט הבתים והרחובות יתבצע עפ"י פרט אחיד שיקבע ע"י בן עמי - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ עם תחילת פיתוח השטח, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

20. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח למסחר	שטח צבוע אפור
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף בקו חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין
חניה	קוים אלכסוניים אדומים
בית קברות	שטח צבוע צהוב ועליו קוים אלכסוניים ירוקים
מבנה להריסה	קו צהוב

גבול ומספר חלקה	קו ירוק ועליו עיגול ירוק עם מספר שחור
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
קו חשמל	קו אדום מקוטע
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

21. חלוקה ורישום:

החלוקה הקיימת בתחום התכנית מיועדת לביטול והשטח יחולק מחדש, עפ"י תכנית מדידה, בהתאם למופיע בתשריט תכנית זו. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחווה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

22. מבנים קיימים:

לא יוצא היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה, אלא לאחר שהמבנה המסומן יהרס בפועל. הבניינים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו במצבם. כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תוספת בניה קיימת תאושר בקו בנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

23. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא אם יותקן בו מקלט עפ"י הנחיות הג"א.

24. תשתיות:

24.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

24.2 ביוב:

1. כל הביוב מהבתים יאסף אל רשת הביבים המרכזית.
2. כל הנחת ביב תהיה טעונה אישור מהנדס המועצה.
3. במרתפים חל איסור מוחלט להרכבה והפעלה של מערכת מים וביוב מסוג כלשהו.
4. לכל מגרש כמוגדר בתכנית זו וללא תלות במספר יחידות הדיור שיבט עליה יהיה חיבור לביב יחיד. מערכת הביבים שבתוך החלקה תהיה מערכת שבאחריות הדייר.
5. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

24.3 אשפה: פינוי האשפה יהיה באחריות ועד המושב לאתרים מאושרים בלבד

24.4 ניקוז: הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

24.5 הידרנטיס - מגיש התכנית יתקין הידרנטיס לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם במקביל לביצוע יחידות הדיור.

25. מערכות החשמל והתקשורת:

מערכות החשמל והתקשורת בתחום ההרחבה תהינה תת קרקעיות.

25.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט
ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה וביזור 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 לכבלי חשמל 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי תשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת תשמל.

26. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה לפי החוק.

חתימות

אלה מאיר אדריכלית
קרן היסוד 44 ק ביאליק
טלפקס: מס' 8765174
בית 8769778

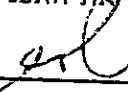
בן-עמי
מושב עזרים להתישבות
חקלאית שתופית בע"מ

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע

052-353610
א"ע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 9317.....
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום... 26.3.97... לאשר את התכנית.

 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9317
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4686
 מיום 21.10.97 אל 14.11.97

הודעה על אישור תוכנית מס' 9317
 פורסמה בשיתין _____ ביום _____
 בשיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____