

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

נפה : עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי : מוא"ז מטה אשר

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג/ 11744

איחוד וחלוקה חדשה במושב בן עמי

המהווה שינוי לתכנית ג/ 9317

הוראות התכנית

סה"כ מתוכננות בתכנית 65 יח"ד

אוקטובר 2000

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11744/ג
 עדה התחזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 7.7.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר ועדת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11744/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5003
 מיום 17.7.01

1. שם חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג/ 11744 – איחוד וחלוקה חדשה במושב בן עמי, המהווה שינוי לתכנית ג/ 9317".
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית: תקנון הכולל את הוראות התכנית (הכולל 10 עמודים).
תשריט בקני"מ 1: 1,250

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/ 9317 - הרחבת מושב בן עמי.
בנושאים בהם תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 9317 יחולו הוראות תכנית ג/ 9317.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/ 9317, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

4. מקום התכנית:

נפת עכו, מושב בן עמי, מדרום מזרח לבי"ח נהריה.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 19935 ח"ח 37, 39
גוש 19936 חלי 38, 34 ח"ח 2, 3, 39
גוש 19937 חלקה 10
גוש 19938 ח"ח 19

6. שטח התכנית:

85.7 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

7. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
באחוזים (%)	שטח בדונם	באחוזים (%)	שטח בדונם	
38.3%	32.8	37.9%	32.5	אזור מגורים א'
4.3%	3.7	4.7%	4.0	שצ"פ
0.8%	0.7	1.2%	1.0	מסחר
17.6%	15.1	19.4%	16.7	אזור למבני ציבור
35.6%	30.5	35.6%	30.5	דרך מאושרת
2.1%	1.8	—	—	דרך מוצעת
0.6%	0.5	0.5%	0.4	חניה
0.7%	0.6	0.7%	0.6	בית קברות
100%	85.7	100%	85.7	סה"כ

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

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

10. עורך התכנית: יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל': 04-8235291 פקס: 04-8231191.

11. מטרת התכנית:

- א. תיקון עיוותים שנוצרו במיקום מגרשים ושטחים ציבוריים בעקבות מדידה עדכנית בשטח.
- ב. איחוד וחלוקה חדשה.
- ג. תיקון תוואי דרך מס' 4 בקטע שמול המגרש המסחרי.
- ד. הקצאת דרך גישה למגרש מס' 27.

12. 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.

13. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

13.1 אזור מגורים א' - מותר בו הקמת בניני מגורים ומחסן ביתי לשימוש בית המגורים.

המחסן יהיה חלק מבית המגורים ותיאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי. תיאסר הקמת מבנה עזר מחוץ לקוי הבניין המותרים, פרט לחניה

(בהתאם לסעיף 14 להלן), כמפורט בטבלה בסעיף 17 להלן. מבנה העזר ישולב מבחינה ארכיטקטונית במבנה המגורים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
מבני החניה והמחסן יכללו בחישוב אחוזי הבניה כ"שטחי שרות".

13.2 שטח ציבורי פתוח – שצ"פ – שטח זה מיועד לגינון בלבד ותאסר בו כל בניה למעט תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת חשמל. במגרש מס' 101 אסורה כל בניה.

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

13.4 שטח למבני ציבור - שטח זה ישמש למבנים המשמשים את כלל הציבור כגון: בית כנסת, גן ילדים, מעון יום, בית עם, מזכירות וכד'. מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לתשתית.
בשטח זה חלה חובת הגשת תכנית בנוי באישור ועדה מקומית, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

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

14. תניה:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, בתחום המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות ליח"ד. מותר להתקין את שתי מקומות החניה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העיקרי, או להקצות מקום חניה אחד במבנה העיקרי ואחד במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יהיו במקום המיועד לכך בחזית המגרש, ע"פ נספח פיתוח שטח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

15. הפקעה ורישום שטחי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור-כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י פרק ח' סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

16. תנאים למתן היתרים ואכלוס באזור המגורים:

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

16.2 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.

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

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

17. הוראות הבניה:

17.1 טבלת זכויות והגבלות בניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) 1992:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/ שטח		כניה מרבי		גובה מרבי מעל מפלס הכניסה	צפיפות נטו					
		ק	א	צ	מעל מפלס כניסה	מתחת	שימושים שטחי	כסוי			סה"כ				
מגורים אי	450 מ"ר	5 מ'	5 מ'	4 מ'	255 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	97 מ"ר + 8 מ"ר ממ"ד. מתוכם 50 מ"ר מרתף (ראה הערה מס' 1)	200 מ"ר	305 מ"ר	2	גובה לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע, מדוד מפני קרקע טבעית	מס' 1	מס' יחיד	מס' יחיד סה"כ
בנייני ציבור	1000 מ"ר	5 מ'	5 מ'	4 מ'	70%	10%	60%	למעט מבנים קיימים שיאושרו במצבם	20%	40%	80%	גובה לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע, מדוד מפני קרקע טבעית	---	---	---
מסחר	350 מ"ר	5 מ'	5 מ'	4 מ'	65%	5%	60%	למעט מבנים קיימים שיאושרו במצבם	10%	50%	70%	גובה לא יותר מ 8.5 מ' בגג שטוח ו 10.0 מ' בגג משופע, מדוד מפני קרקע טבעית	---	---	---

הערות לטבלה

1. 97 מ"ר הינם שטחי שרות עפ"י החלוקה שלהלן: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן, 7 מ"ר מערכות טכניות ומתקני שרות, 50 מ"ר מרתף, + ממ"ד (עד 8 מ"ר).

17.2 מרווחים מיוחדים

א. במגרשים הגובלים בשני רחובות המירווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

ב. במגרש מס' 24, קו בנין יהיה 4 מ' לכל צד. במגרשים מס' 25, 52 קווי בנין צידיים, יהיו 3.0 מ'.
ג. במגרשים 61, 33 קווי בניין צידיים יהיו 3.0 מ'. בגבול שבין המגרשים ניתן יהיה לבנות בקיר משותף על קו הגבול, בתנאי הסכמת שני בעלי המגרשים, ושתי היחידות יבנו על קו אפס.

17.3. מרתפים:

שטח המרתף כלול בטבלת זכויות הבניה ולא נוסף עליו. 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 17 לעיל.

17.4. 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.

18. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית ג/ 5346	קו כחול עבה מרוסק
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
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים דקים
חניה	קוים מוצלבים אדומים
בית קברות	שטח צבוע צהוב ועליו קוים אלכסוניים ירוקים
מבנה להריסה	קו צהוב
גבול ומספר חלקה	קו ירוק ועיגול ירוק עם מספר שחור
גבול ומספר חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק <u>עיגול</u> ירוק מרוסק עם מספר שחור
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
מס' מגרש מוצע	מס' שחור
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
גבול מגרש לביטול	קו שחור מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

19. 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.

20. מבנים קיימים והריסת מבנים :

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

הגדרות וחלקי המבנה של קופת החולים והמכולת, החורגים מתחום המגרש, יהרסו בטרם הוצאת היתר בניה.

21. מקלטים :

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

22. תשתיות :

22.1 מים :

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

22.2 ביוב :

1. כל הביוב מהבתים ייאסף 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 שיבנו 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.

22.3 אשפה : פינוי האשפה יהיה באחריות ועד המושב לאתרים מאושרים בלבד.

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

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

2.3 מערכות החשמל והתקשורת:

מערכות החשמל והתקשורת בתחום ההרחבה תהינה תת קרקעיות.

23.1 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 ו/או 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 ובאיזור 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 חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

