

מקום חלוקת המסמך
ע"י שירות המבחן

מחוז צפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית ח"א/מ"ק/2000/2 איחוד וחלוקה חדשה במתחם מסחר ברגבה

שינוי לתכנית ג/9096 רגבה - מתחם מסחר,
תיירות ותרבות

תכנית בסמכות ועדה מקומית

יוזם התכנית: מושב רגבה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

יעוץ תנועה וכבישים: סל הנדסה.

ועדה מקומית חבל - אשר
אישור תכנית מסי ח"א/מ"ק/2000/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מסי 2000/8 ביום 2/11/01
חבר הוועדה
סגנית הנגיד
2/11/01

אוקטובר 2000
לתוקף ינואר 2001

סינכ' יגטן

1. כללי

1. שם וחלות:

ח"א/מ"ק/2000/2 איתוד וחלוקה חדשה במתחום מסחר ברגבה. שינוי לג/9096 מתחם מסחר תירות, ותרבות. היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט"). התשריט ערוך בקנ"מ 1:2500. תכנית בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62א(א) 1,2,5.

2. מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 11 עמודים, תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ונספח בנוי מחייב.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי ל - תכנית ג/9096, שקבלה תוקף ביום 12.7.2000. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

4. מיקום

האתר ממוקם מדרום לכביש הכניסה למושב רגבה, ממזרח לכביש 4 (עכו נהריה) ומדרום לאזור המגורים ברגבה.

תחום שיפוט מוניציפלי - מוא"ז מטה-אשר.

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא כ-72.39 דונם (מדוד גרפית).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18482 חלקי חלקות 6, 7, 11, 15, 31.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עלית, טל: 06-6558211
פקס: 06-6461358

8. יוזם ומגיש

מושב רגבה, טל. 04-8414104, פקס. 04-9529889

9. עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק.טבעון, טל' 04-9835146, פקס 04-9833704

10. יועץ תנועה

טל הנדסה, אינג' דורון טל, רח' פבזנר 62 חיפה, טל' 04-8679807
פקס 04-8678130

11. מטרת התכנית

1. שינוי צורת מגרש למסחר ולשצי"פ ע"מ להרחיק הבנוי מאמת המים ההסטורית תוך שמירה על גודל כל אחד מהיעודים.
2. שנוי יעוד הקרקע, בתכנית איחוד וחלוקה שבהסכמה.
3. הרחבת דרך.
4. שינוי בגובה מותר למבנים למסחר מ-5 ל-8.5 מ', עפ"י סעיף 62א'(א) בתקנות התכנון והבניה.

12. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
אזור מחסני מכר	שטח צבוע אפור מותחם סגול
תיירות נופש	שטח צבוע צהוב מותחם כתום
אזור צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
שטח לתחנת תדלוק עפ"י 7969/ג	שטח צבוע אפור ועליו אלכסונים בסגול

שטח ועליו צלבים שחורים	אזור חניה
קו ועליו משולשים בשחור	גבול גוש
עגול וקו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
עגול וקו ירוק מקוקו	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
קו שחור דק בגבול יעוד	גבול מגרש מוצע
מספר ברבע עליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך	קו בנין לדרך במטרים
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך במטרים
קו שחור	קונטור מבנה מחייב

13. שמוש בקרקע ובמבנים

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

14. תכליות שטחים וזכויות בניה

רשימת התכליות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת ג/9096 (למעט השנוי המצויין במטרות התכנית) גובה 8.5 מ' במקום 5 מ' בתכנית המאושרת.

15. טבלת שטחים

	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח
שטח החסנה ושירותי מסחר	35.35	48.83	35.35	48.83
שטח צבורי פתוח	18.17	25.10	17.14	23.72
דרך מוצעת, הרחבת דרך	---	----	1.65	2.28
דרך קיימת/מאושרת	18.87	26.07	18.25	25.21
סה"כ	72.39	100%	72.39	100%
סה"כ שטחי ציבור	37.04	51.77	37.04	51.17

16. הנחיות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשה ואישור של תכנית בינוי כוללת.
כמו כן יוגש ויאשר נספח נופי, עפ"י המפורט בסעיף 20.

א. תכנית הבינוי תכלול:

העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים זביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.

16.1 הנחיות כלליות ומשותפות

16.1.1 הבנוי באתר המסחר ובאתרים האחרים יקבע בצורה שתשמר את מירב המבט הפתוח מכביש 4 לכוון אמת - המים הן מצפון והן מדרום.

16.1.2 פיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים יבוצע במקביל להקמת המבנים.

16.1.3 מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים (מזוג אויר, גנרטורים וכדומה), חצרות משק וצנרת הספקה יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו בקומות טכניות או חללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים. לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים הפתוחים.

16.2 הנחיות למבנה המסחרי

16.2.1 המבנים המסחריים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונת "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: אבן כווכר או אבן חול נסורה, ציפוי לבנים, או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית ו/או צפוי חלקי של המבנים בלוחית צפוי מאלומיניום, פח תעשייתי צבוע, באריחי צפוי בגודל שלא יפחת מ-0.5 מ' על 0.5 מ'. לא יותר שמוש בטיח מכל סוג שהוא, בטון חשוף, גרנוליט, אסבסט או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנים.

16.2.2 פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. השלד לקרוי המעברים יבנה ממתכת, חפוי המעברים יהיה מחומרים פלסטיים, זכוכית או קרום בטון מרחבי בעובי מינמלי.

16.2.3 תכנון המבנים יעשה בצורה שתמנע העברת קולות ורעש מהמבנה ומהתקנים הטכניים שנלווים אליו לכוון אזור המגורים ואזור בית הספר.

17. עבודות פיתוח בשטחים הצבוריים הפתוחים

כללי

פיתוח השטחים הפתוחים שסביב המבנים, יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים ולשטחים הצבוריים, ע"מ לאפשר נגישות נוחה של הולכי רגל.

17.1 קירות תומכים יבוצעו בגובה מירבי של 1.2 מ' בשטחים הפתוחים הסובבים את המבנים. הקירות יבנו כקירות בטון מצופים באבן כורכר או אבן חול.

17.2 משטחי הריצוף בשטחים הפתוחים יבוצעו מאבן טבעית מסותתת בסיתות עדין: יותר שילוב של חומר נוסף (אבן משתלבת, גרנוליט או אריחי חרס) ב - 20% משטח הריצוף.

17.3 שטחי גינון הכוללים מדשאות, צמחית כיסוי, שיחים ועצי צל יבוצעו בלפחות 20% מהשטח הסובב את המבנה. עצי צל בוגרים ינטעו בשטחים הפתוחים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 100 מ"ר שטח פתוח.

17.4 עצים שיחים וצמחי כסוי שינטעו בשטחים הפתוחים יורכבו מתוך רשימת הצמחיה המפורטת להלן ומהצומח המאפיין את האזור.

עצים: מחטניים (מינים שונים)

חרוב

אלה (מינים שונים)

כליל חורש

אלונים (מינים שונים)

זית

דקלים

שיחים: אלת המסטיק

ערערים (מינים שונים)

צמחי כיסוי: קיסוס

קלרודנדרון חלק

מדשאות

בשטחים הפתוחים יותקן רהוט גן/רחוב הכולל ספסלי ישיבה, עמודי תאורה ואשפתונים. כל האלמנטים יבוצעו מברזל בשילוב עץ (בספסלים בלבד) כל האלמנטים יבוצעו מסדרה עיצובית אחידה.

סוללה אקוסטית

השצ"פ בכניסה למתחם בשטח שבין המתחם לבתי המושב (מגרש 206 בתכנית ג/9096) ישמש להקמת סוללה אקוסטית כפי שפורט בתכנית ג/9096.

18. שילוט פירסומי

שילוט פרסומי לפרוייקט יותקן אך ורק במקומות שיוגדרו לכך בתכנון המפורט.

במסגרת התרי הבניה יסומן, ישולב ויתואם השילוט עם העיצוב הארכיטקטוני של המבנים.

19. הנחיות עיצוביות לטיפול בשטחים הפתוחים

תכנית פיתוח נוף

לשלב היתר הבנייה תחוייב הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבנוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

החומרים שימשו לפיתוח.
אופי ואופן הטיפול במפלסות הקרקע והפיתוח.
הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).
התייחסות לטיפול הנופי בחניות.
פרוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.
מיקום מתקני אשפה.
אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם הש.צ.פ.
התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.

20. חלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים לתכנית זו, בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזים רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. תנאי לקבלת התר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

21. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו על שם המועצה האזורית מטה-אשר.

22. גישה לנכים

בבקשה להתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש בכל השרותים במתחם, לנכים.

23. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרשים ו/או עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת התר הבניה ועפ"י ההנחיות העיצוביות כמפורט בסעיף 17.

24. ביוב

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

25. מים

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

26. ניקוז

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

27. אשפה

מיקום מיכלי האשפה ואופן איסופם יהיו בהתאם להוראות המועצה האזורית.

28. הידרנטים

לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

29. מיקלוט

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

30.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

30.1.1 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 קווי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג	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.

30.1.2 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.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא דק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

30.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

30.1.4 שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

30.2 קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

30.3 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

30.4 תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

30.5 קווי תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון; טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.

31. השבחה

הטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

32. חתימות

חוצות רמת גבע"מ

רגבה

0217:

מישב שיתופי הקלאיביט

ערן מבל

ארכיטקטורה ובנוי ערים

0-226190-51

רח' חבתים 9, ק. טרעונו

טל. 04-9835146

עורך:

בעל הקרקע:

חתימה:

תאריך: