

נס. 8. 14

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"

תוכנית שינוי מתאר מס' ג/ 14002

שינוי משטח למבני ציבור - ל - 3 מגרשי מגורים

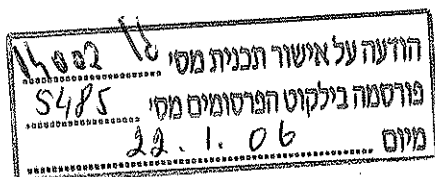
מושב אחיהוד

(3 יח"ד)

שינוי לתוכנית מתאר ג/ 6637

יוזם התכנית: מושב אחיהוד

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ



מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר
שם הישוב: אחיהוד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי מתאר ג/ 14002
שינוי משטח למבני ציבור - ל - 3 מגרשי מגורים - מושב אחיהוד

1.2 מקום התוכנית:

מושב אחיהוד

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 216/650	צפון: 757/150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18510			125,121,118,85,82
18509			23,7,5

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

8.79 דונם (מדוד גרפית)

1.4 מס' יחידות דיור:

3 יחידות דיור בתחום הקו הכחול.

1.5 בעלי עניין:

א. **היוזם**

מושב אחיהוד, ד.נ. משגב טל': 04-9962425, פקס': 04-9560012

ב. **עורך התכנית**

ערן מביל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מביל, קק"ל 4, ק. טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. **בעל הקרקע**

מ.מ.י. בחכירה למושב אחיהוד
מ.מ.י. קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: כפרי. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא אפיונים מגבילים.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי קיים

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6637 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/09/2001	הכנה
26.5.2003	עדכון 1
8.9.2003	עדכון 2
1.12.2003	עדכון 3
10.5.2004	עדכון 4
8.7.2004	עדכון 5

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

1.10 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. גבול תכנית מפורטת | קו כחול |
| 2. גבול תכנית מאושרת | קו כחול - מקוקו |
| 3. אזור מגורים א' | שטח צבוע בצבע כתום |
| 4. אזור מגורים ב' | שטח צבוע בצבע תכלת |
| 5. שטח לבנייני ציבור | שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| 6. שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| 7. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע בצבע חום |
| 8. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | שטח צבוע בצבע אדום |
| 9. דרך לביטול | קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט. |
| 10. אזור חקלאי | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין |
| 11. מס' דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 12. מרווח בנייה מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 13. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |
| 14. גבול גוש | קו שחור עם משולשים משני עבריו |
| 15. גבול ומס' חלקה רשומה | קו ועיגול בצבע ירוק |
| 16. מס' חלקה רשומה לביטול | עיגול מקוקו בירוק |
| 17. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו שחור וסיפורה |

1.11 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור מגורים א'	-	-	1.57	17.83
שטח לבנייני ציבור	3.19	36.25	0.58	6.64
דרך קיימת או מאושרת	5.41	61.63	4.88	55.45
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	0.19	2.18
שטח ציבורי פתוח	0.19	2.12	1.57	17.90
סה"כ שטח התוכנית	8.79	100	8.79	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- עריכת שינוי נקודתי באזור למבני ציבור - שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים.
- שינוי יעוד משטח לדרך לשטח למבנה ציבור.
- חלוקת אזור המגורים המוצע למגרשי בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור ליעוד מגרשי מגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יחיד
מגורים א'	628 מ"ר	3
מבני ציבור	348 מ"ר	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.

2. שטח לבנייני ציבור

מיועד למבנים לחינוך, תרבות ובריאות כגון: גני ילדים, ביי"ס, ביי"כ, מועדונים, מקלט, משרדים מקומיים.

3. דרך קיימת / מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, ריהוט רחוב ונטיעות. יישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.

4. שצ"פ

שטח שנועד לגני משחק, נטיעות ומעבר הולכי רגל. בשטח זה יותרו מתקני רחוב, מתקני שעשועים, מעבר תשתיות תת קרקעיות והתווית שביל להולכי רגל.

3.2 טבלת זכויות והתחלות בניה

לא ינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לזכרון	צפיפות מס' / יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		במטר	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסיה)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה *	קדמי	אחורי	צדדי				
2	1	9 כולל גג רעפים, 7.5 מ' עד קצה גג שטח.	2 לא כולל קומות מסד	49 % אך לא יותר מ- 300 מ"ר, כולל קומות מסד וחומות מבנים	40 % אך לא יותר מ- 250 מ"ר, חומות מבנים	9% אך לא יותר מ- 44 מ"ר, חומות מבנים	40% אך לא יותר מ- 240 מ"ר, חומות מבנים	--	49%	5	3 **	3 **	500		מגורים א'	
--	--	9	2	70 %	35 %	10%	60%	--	70%	5	--	3	550		מבני ציבור	

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** למעט במקום חניה מקורה כמפורט בסעיף 3.3.10

3.3 הוראות נוספות

הוראות והנחיות לאזור מגורים:

3.3.1 גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

3.3.2 אזור זה נועד לחקמת מבני מגורים. תותר הקמת יח"ד אחת למגרש.

3.3.3 גובה הבניה

גובה הבניה המירבי יהיה - 9 מ' קצה גג רעפים .
- 7.5 מ' קצה מעקה גג שטוח.

גובה הבניה המירבי של חדר מדרגות עליה לגג בבית עם גג שטוח היה 9 מ'.
הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר מפני קרקע סופיים לפי תכנית פיתוח המגרש.
הגובה המירבי כולל קומת מסד.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה . לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

3.3.4 מחסן

תותר הקמת מחסן ביתי כחלק אינטגרלי מהבית.
יחולו על המחסן מגבלות קוי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק 3.2) וכן עליו להיות בנוי מחומרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים.
שטח המחסן לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו ויחשב במסגרת שטחים המותרים לבניה.

3.3.5 משרדים וחדרי עבודה

תותר הקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, לשימוש דיירי הבית בלבד.
גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שיחשבו כחלק מהשטח העיקרי של הבית. מתן היתר יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה.

3.3.6 פרגולות

תותר הקמת מצללות (פרגולות) מבטון בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות, לפי תיקון מס' 2, התשס"ה 20.

3.3.7 תכנית בינוי

פיתוח המגרש יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת בנושא דירוג הקרקע שנקבע בתוך המגרש ובנושא הפרשי הגבהים שבין המגרשים. תותר סטיה של עד מטר אחד באישור מהנדס הועדה מקומית.

3.3.8 קומת מסד

תותר הקמת קומת מסד במקרה ששיפוע הקרקע עולה על 25% שטחה יחשב במסגרת השטחים המותרים לבניה.

3.3.9 מתקנים על הגג

יש להסתיר את המתקנים על ידי מעקה בנוי כחלק בלתי נפרד מהמראה הארכיטקטוני של הבית. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מפני תקרה אחרונה.

3.3.10 חניה

יש להקצות שטח לחניה בתחום המגרש. אפשר למקם החניה בקו בנין 0 כלפי הכביש וקו בנין 0 כלפי השכן (בפינת המגרש), במקום המיועד לחניה בתכנית הבינוי. במקרה הזה החניה יכולה להיות מקורה בקירוי קל או עם גג רעפים. לחליפין החניה יכולה להיות חלק בלתי נפרד מהבית. יש למקם אותה באיזור המותר לבניה בתחום קווי בניה. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר בשני המקרים, ויחשב במסגרת השטחים המותרים לבניה.

3.3.11 תנאי להוצאת היתר בניה

תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תכנית פיתוח למגרש: תכנית הפיתוח של המגרש תפרט גבהים סופיים של הפיתוח, חצר, קירות תומכים, פתרונות תמיכה בגבולות עם השכנים, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש לשימור או להעתקה, ניקוז, גידור. תכנית פיתוח המגרש תכלול גם מיקום ועיצוב של מקום לפח אשפה, בלוני גז ומונה מים. הקיר שבחזית הרחוב צריך להיות כדוגמאת הקיר שכבר בוצע בשכונה ובהתאם לתכנית הבינוי.

- יש להגיש לוועדה מקומית הסכם עם השכנים לגבי בניית הקירות בגבולות המגרש. בהסכם יש לציין מיקום הקיר ביחס לגבול המשותף והשתתפות בהוצאות לבניית הקירות. כל חריגה מהתכנית הבינוי יהיה על חשבון החורג. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית.

פרק 4 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל מזגן אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, ופרגולה בשטח 20 מ"ר עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. קולטי שמש - ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בתלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
5. זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.

6. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1א. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

2א. בניני ציבור

פיתוח מגרש זה יחוייב בהגשת תכנית בנייה, פיתוח וחניה למגרש כולו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.

ב. - תשתיות:

1ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי למתן היתרי בניה הוא הסדרת מערכת מי השתיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

2ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3ב. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4ב. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

5ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

5א. 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 ו/או 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.

ב5. 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.

ג5. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה ופסולת בניה:

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188 - 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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 לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, ביצוע תשתיות דרכים, ביוב, מים, חשמל ותקשורת למבנים.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 - חתימות

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

ערן מביל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
ח.פ. 51-226190
רח' שק"ל 4 ק.טבעון
טל: 04-9835146

המתכנן

להפקדה יולי 2004

לתוקף אוגוסט 2005

12

D:\DOCS\eranmeb\Achihud שינוי משטח למבני ציבור-למגורים.doc