

2006794

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/ 13773
שינוי משטח למבני ציבור למגורים אחיהוד
(2 יח"ד)

שינוי לתכנית מתאר ג/ 6637

יוזם התכנית: מושב אחיהוד

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13773
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 18.10.06
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על אישור תכנית מס' 13773
זרסמה כילקוט הפרסומים מס' 5588
יום 16.10.06

אפריל 2006

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 / 13773
שינוי משטח למבני ציבור למגורים אחיהוד
(2 יח"ד)

שינוי לתכנית מתאר ג / 6637

יוזם התכנית: מושב אחיהוד

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

אפריל 2006

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 מס' ג/ 13773
שינוי משטח למבנה ציבור לשטח למגורים - אחיהוד.
שינוי לג/ 6637.

1.2 מקום התוכנית:

אחיהוד

נ.צ. מרכזי		מזרח: 166/375	צפון: 256/925
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18510	25,29	26	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

5.70 דונם (מדוד גרפית)

1.4 מס' יחידות דיור:

2 יח"ד

1.5 בעלי עניין:

א. היוזם

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

ב. עורך התכנית

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, 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: שטח נוף 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 מסי 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 11 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
03/03/02	הכנה
30.6.02	עדכון 1
7.12.03	עדכון 2
31.3.04	עדכון 3
20.4.06	עדכון 4

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 ג/ 6637 | קו כחול - מקוקו |
| 3. אזור מגורים א' | שטח צבוע בצבע כתום |
| 4. אזור מגורים ב' | שטח צבוע בצבע תכלת |
| 5. דרך/הרחבה מוצעת | שטח צבוע אדום |
| 6. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע בצבע חום |
| 7. אזור חקלאי מיוחד | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין |
| 8. מס' דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 9. מרווח בנייה מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 10. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |
| 11. גבול ומס' חלקה רשומה | קו ועיגול בצבע ירוק |
| 12. גבול ומספר חלקה רשומה לביטול | קו ועיגול בצבע ירוק מרוסק |
| 13. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו שחור וסיפורה במלבן |
| 14. גבול מגרש מאושר לביטול | ספרה בתוך עגול מרוסק |

1.11 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי מיוחד	2.68	47.02	3.60	63.16
אזור מגורים א'	1.41	24.73	1.92	33.68
דרך מוצעת - הרחבה	--	--	0.18	3.16
שטח למבני ציבור	1.61	28.25	--	--
סה"כ שטח התוכנית	5.70	100	5.70	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח למגורים וחקלאי מיוחד שיצטרף לנחלה במשק 48.
- הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ממבני ציבור לקרקע לשימוש חקלאי מיוחד.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

1. אזור מגורים א'

מיועד לבנית בית מגורים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.

2. אזור חקלאי מיוחד

ישמש להקמת מבני משק חקלאיים.

3.2 טבלת זכויות ותגבלות בנייה

לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד למגורש	שטח בניה מרבי במ"ר		שטח מפלס הכניסה		קווי בניין				גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי			צדדי
2	7.5	2	350 מ"ר	350 מ"ר	15 מ"ר	335 מ"ר	5	3	4	1,920	מגורים אי
	13	1	15%	15%	-	15%	5	5	4		

- *1 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
- *2 מרחק בין שתי יחידים אם אינן בקיר משותף לא יקטן מ- 8 מ'.
- *3 קו בנין אחורי לכוון "יעוד תקלאי מיוחד" יוכל להיות 0 מ' עפ"י הקיים. למבנה מגורים חדש יהיה 3 מ'.
- *4 קו בנין למבנים בשטח תקלאי מיוחד מתחייבים להניח חדש מבנים קיימים בהיתר עפ"י הקיים.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות לאזור המגורים:

א. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 7.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של חדר על הגג) 7.0 מ'. ניתן להוסיף 0.5 מ' גובה לצורך הסתרת מתקנים סולרים.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ב. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, שהינו דייר הבית, לא יעלה על 30 מ"ר שייחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה.

ג. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין ובמרווחים ע"פ הגדרות חוק התכנון והבניה.

ד. מבני עזר: מחסנים וחניות

מותר להקים מבנה עזר אחד לכל יחיד, שימש כמחסן ו/או חניה, אלה יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים בתחום קוי הבנין או על גבול המגרש ללא פתחים למגרש שכן ובתנאי שניקוז הגג יעשה למגרש המבקש.

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, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר כמוגדר בפרק ה' 1 ז.

4. קולטי שמש - ישולבו בבניין.
 בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל 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 הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

ב. - תשתיות:

1ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2ב. ניקוז:

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

3ב. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם 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.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א5. 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
המינמליים המותרים.

ב.5. 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.

ג.5. המרחקים האנכים והמינמליים 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 לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם למצוין בתשריט, ועפ"י סעיפים
121 ו - 122 לחוק התו"ב.

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 יוחכרו 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. תנאים לביצוע התוכנית :

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

5. היטל השבחה :

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

6. 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.

7. הוראות הג"א :

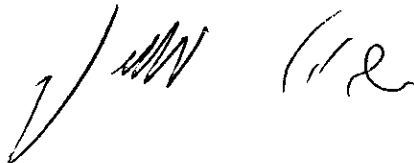
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

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

פרק 5 - חתימות

א.ח.י.ה.ד.
* מושב עובדים *
לדתישבות שתופית בע"מ



יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
ח.פ. 0/51-226190
רח' קק"ל 4, תל אביב
טל: 04-7035146

המתכנן:

אפריל 2006

11

D:\DOCS\eranmeb\Achihud\50 שינוי משטח למבני ציבור.doc