

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 13742
שינוי משטח חקלאי למגורים - אחיהוד

שינוי לתכנית מתאר ג/ 7844

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' 11/ 13742
הועדה המיועדת לתכנון ובניה החליטה
ביום 04/12/06 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11/ 13742
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5100
מיום

לתוקף דצמבר 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 מפורטת ג/ 13742
תכנית מתאר מפורטת - שינוי משטח חקלאי למגורים - אחיהוד.
שינוי לג/ 7844.

1.2 מקום התוכנית:

מושב אחיהוד

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 166/850	צפון: 256/925
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18509			1,4,5,8,9,12,20,21,22,23

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

33.08 דונם (מדוד גרפית)

1.4 מס' יחידות דיור:

40 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 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, נוף כפרי פתוח.

תוכנית מתאר מקומית: תואמת לתוכנית מס' ג/ 6637 ומהווה שינוי לג 7844.
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	
7.10.01	הכנה
11.3.04	עדכון 1
20.1.05	עדכון 2
18.5.05	עדכון 3
27.2.06	עדכון 4
20.12.06	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 ג/ 6637 | קו תכול - מקוקו |
| 3. גבול תכנית ג / 7844 | קו תכלת מקוקו |
| 4. אזור מגורים א' | שטח צבוע בצבע כתום |
| 5. אזור מגורים ב' | שטח צבוע בצבע תכלת |
| 6. שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק בהיר |
| 7. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע בצבע חום |
| 8. דרך לביטול | פסים אלכסוניים באדום על רקע תשריט |
| 9. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | שטח צבוע בצבע אדום |
| 10. שביל להולכי רגל | שטח צבוע ירוק כהה |
| 11. אזור תקלאי | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין |
| 12. מס' דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 13. מרווח בנייה מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 14. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |
| 15. גבול גוש | קו שחור עם משולשים משני עברים |
| 16. גבול ומס' חלקה רשומה | קו ועיגול בצבע ירוק |
| 17. מס' חלקה רשומה לביטול | עיגול מקוקו בירוק |
| 18. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו שחור וסיפרה |
| 19. גבול אתר עתיקות | קו שחור עבה מרוסק |

1.11 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור תקלאי	27.61	83.46	--	--
אזור מגורים א'	--	--	20.68	62.50
שטח ציבורי פתוח	3.39	10.25	5.15	15.55
דרך קיימת או מאושרת	2.08	6.29	1.84	5.57
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	5.22	15.76
שביל להולכי רגל	--	--	0.20	0.60
סה"כ שטח התוכנית	33.08	100	33.08	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. עיבוי הישוב הקיים ע"י תוספת 40 יח"ד.
- ב. קביעת נגישות ומערכת שטחים פתוחים.
- ג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגרשי מגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יח"ד
מגורים	8,272	40

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 להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שיחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה. המשרד/חדר עבודה יהיה לשמוש דיירי הבית בלבד.

2. שטח ציבורי פתוח

שטח זה נועד לגינון ומתרות בו העברת תשתיות תת קרקעיות והצבת מתקני משחקים וריהוט רחוב.

3. שביל להולכי רגל

נועד למדרכה לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. מותרות בניית מדרכות העברת תשתיות ומתקני רחוב.

4. דרך קיימת/מוצעת

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניין			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה			מתחת למפלס (א)	מס' קומות	במטרים	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד לזונום
		קדמי	אחורי	צדדי	תכנית	שטחי	שימוש עיקרי					
מגורים א'	500	5	3 (2)	3 (2)	40%	9%	40%	49% כולל קומת מסד	2 לא כולל קומת מסד	כולל גג רעפים 7.5 מ' עד קצה גג שטוח	1	2

(1) הוועדה המקומית רשאית על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה, כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(2) למעט במיקום חניה מקורה.

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 9.0 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) 7.5 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. פרגולות

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

ג. מבני עזר: מחסנים וחניות

מותר להקים מבנה עזר אחד במגרש שישמש כמחסן ו/או חניה, אלה יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים בתחום קוי הבנין או על גבול המגרש ללא פתחים למגרש השכן 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 עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
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.

ב. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
תכנית פיתוח: תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. חשמל ותקשורת:

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

5. פיתוח:

כל פיתוח המתוכנן בתכנית הני"ל מותנה בהסדרת תשתיות דרכים, מערכת ביוב ומערכת מי שתיה באישור משרד הבריאות ומערכת ניקוז באישור משרד החקלאות.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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.

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

ד. 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 נוספות

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 תוכנית 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 מנחל 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, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. התרי בניה במגרשים הנמצאים בקרבה יחסית לתכנית הרפת המשותפת, יהיו באישור הרשויות המוסמכות לעניין מרחק מהרפת.

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. עתיקות

- 7.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 7.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 7.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 7.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 7.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

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.

פרק 5 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

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

פרק 6 - חתימות

שאל
אוריחוד
* מועב עובדים *
להחישבות עתומית בע"מ

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

המתכנן:

3112.06
ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
ח.פ. 5122/90-0
רח' סקוויל 4 ק. טבעון
טל: 04-9835146

דצמבר 2006