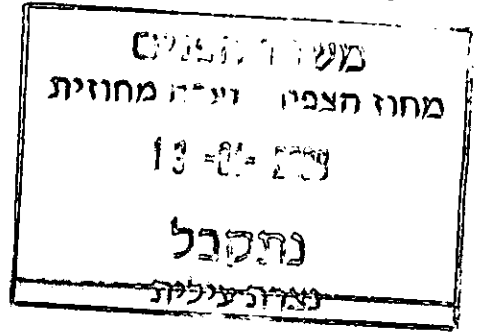


2007029

2



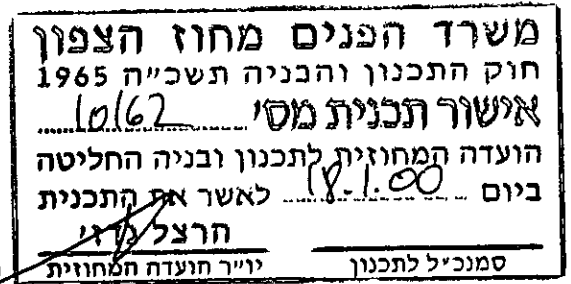
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

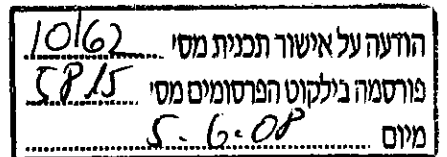
תוכנית ג/ 10162 שינוי יעוד משטח ציבורי למגורים "בנה ביתך" מושב לימן

שינוי לתכנית מאושרת ג/ 8438

2007



- מועצה אזורית מטה אשר : יוזם התכנית
- אדריכל עופר פורת : עורך התכנית
- מועצה אזורית מטה אשר : תחום שיפוט מוניציפלי
- מנהל מקרקעי ישראל : בעלי הקרקע
- מחוז צפון : ועדה מחוזית
- מושב לימן : יישוב
- 3 : מספר יח"ד



יום ג', 4 לדצמבר 2007
כד' בכסלו תשס"ח

1. השם והתחולה

- א. שם התכנית: תכנית זו תיקרא בשם: תכנית מס' ג/ 10162 שינוי יעוד משטח ציבורי למגורים "בנה ביתך". מושב לימן.
- ב. מסמכי התכנית: 8 דפי הוראות לתכנית- להלן התקנון. תשריט צבוע בקנ"מ 1:500. מצב קיים ומצב מוצע.
- ג. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. היחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכנית תב"ע מאושרות: ג/ 8438, "לימן בנה ביתך".
- ב. הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות התכניות המוזכרות לעיל.

3. המקום

- מחוז - צפון
נפה - עכו
ישוב - מושב לימן
גוש - 18191, חלקה 93

4. שטח התוכנית

4.993 דונם, חישוב גרפי.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל**6. יוזם התכנית**

המועצה האזורית מטה אשר.

7. עורך התוכנית

אדר' עופר פורת, החורש 7 קרית טבעון 36501, טל': 077-4051002 פקס: 077-4051003
ofer_p@pitcher.co.il נייד: 050-3736409

8. מטרת התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע משטח למבני ציבור לשטח מיועד למגורים בשיטת "בנה ביתך" על פי תכנית מפורטת ג/ 8438. כל זאת בתחום חלקה מספר 93 בתחום מושב לימן.

9. רשימת תכליות:

- לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין:
- א. שטח לצרכי מגורים בלבד - בניה למגורים חד משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" כפוף להוראת תוכנית מפורטת ג/ 8438 סעיף 19.
- ב. שטח פרטי פתוח - האיזור פתוח לרשות הציבור וירשם ע"ש ועד לימן, מושב עובדים- להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ישמש לנטיעות וגינון, מתקני נופש, ספורט ומשחק, דרכים שבילים מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
- ג. שטח לדרכים: שטחים לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ביוב, מים, גז, ומתקני אשפה.
- ד. שטח לדרך משולבת- מיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, אשר הגישה אליו הנה על גבי אבן שפה מונמכת.

10. היתרי בניה רישום וחלוקה

- א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
- ב. התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, או סעיף 139.

11. באור סימנים בתשריט

קו כחול כהה	גבול התכנית	11.01
חום מתוחם בחום כהה	איזור למבני ציבור	11.02
שטח בצבע ירוק	איזור פרטי פתוח	11.03
שטח בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת	11.04
שטח בצבע כתום	אזור מגורים בנה ביתך	11.05
מקוקו ירוק/ אדום	דרך משולבת	11.06
קו משונן בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות	גבול ומספר גוש	11.07
קו דק בצבע התשריט	גבול מגרש	11.08
מצולע מנוקד מבפנים	מבנה קיים	11.09
משולש עליון בעיגול הדרך	מספר דרך	11.10
משולשים צידיים בעיגול הדרך	קו בניין	11.11
משולש תחתון בעיגול הדרך	רוחב הדרך	11.12

12. דרכים

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
- ב. דרכי גישה כולל מדרגות, תבוצענה בהתאם לתוכניות פיתוח כאשר רוחב הדרכים להולכי רגל לא יקטן מ 1.5 מ'.

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- 13.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אורייים 1.5 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
 - בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'
- הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על - בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ;
 - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 13.3 המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 13.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.

14. ניקוז מי גשם

- יבוצעו ע"י יוזם התוכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י הלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.
15. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

16. אספקת מים

- אספקת המים תהיה מרשת המים של מושב לימן בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17. ביוב

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

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו - מקלט בהתאם לחקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

20. גדרות

גדרות הפונות לרשות הציבור יבנו באופן אשר יקבע ע"י יוזמי נציגי המושב ויקבלו את אישור מהנדס הועדה המקומית.

21. הוראות פיתוח נוח

גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י לימן - מושב עובדים או באישורו.

22. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

23. כיבוי אש

מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

24. הפקעות

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה אזורית מטה אשר.

25. תנאים לאזור מגורים "בנה ביתך"

- א. שטח מגרש : לא יקטן מ 500 מ"ר שטח מגורים בנה ביתך.
- ב. רוחב מגרש : לא יקטן מ- 18 מ"ר.
- ג. מס'. יחידות הדיור : בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
- ד. מס' המבנים במגרש : יחידת המגורים על מרכיביה, תבנה במסגרת בניין אחד לכל מגרש.
- ה. גובה ומספר הקומות בבניין : לא תותר בניה בעלת יותר מ-2 קומות מעל הקרקע, כולל קומת עמודים, למעט אפשרות בנית עליית גג בתחום גג משופע. לא יעלה גובה מבנה מעל ל- 7 מ'. אך אפשר בבנין עם גג רעפים, שקטע הגג המשופע יעלה מעל גובה זה ויגיע לגובה שיא של 9 מ' מפני מפלס הכניסה. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל- 1.0 מ' מפני קרקע סופיים.
- ו. שטח הבניה המותר :
 - (1) שטח לשימוש עיקרי למגורים :
 - 1.1) 2 קומות למגורים : שטח הבניה המותר למטרת מגורים במגרש יהיה סה"כ 250 מ"ר בשתי קומות מעל הקרקע, לא כולל עליית גג. בתוך כך, שטח מירבי בקומה יהיה 150 מ"ר.
 - 1.2) עליית גג : במבנה למגורים עם גג משופע מכוסה רעפים, יהיה מותר לבנות בתוך תחום הגג המשופע, עליית גג על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה .
 - הזווית המינימלית לגג משופע היא 20°, והמכסימלית 45°.
- שטח המותר לעליית גג הוא 30 מ"ר למגורים. שטח זה אינו נכלל בשטח המותר למגורים בשתי קומות כמצוין בתת סעיף (1.1) לעיל. בבניית עליית הגג לא תהיה חריגה מהוראות הגובה של המבנה כמצוין בסעיף ד בפרק זה.

(2) שטחי שירות :

- 1.1 מבנה עזר : מותר לבנות בקומת הקרקע מבנה בשטח 30 מ"ר, אשר לפחות 15 מ"ר מהם ישמשו לחניה מקורה. גובה הקומה נטו יהיה 2.20 מ'.
- 1.2 מרתף : תותר בנית מרתף בשטח מירבי של 70 מ"ר מתחת למפלס הכניסה, אשר ישמש לשטחי שירות כמוגדר בחוק התכנון והבניה. שטח המרתף לא יחרוג מקונטר הבנין.
- 1.3 מקלט : מקלט או מרחב מוגן ייבנה בהתאם לתקנות הג"א. שטחו יהיה כלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש, כפי שהוגדרו לעיל.

ז. קווי בנין :

- 1.1 קווי הבניה המינימלים המחויבים יהיו כמפורט להלן :
 - 1.1.1 קווי בנין קדמי (הפונה לדרך) - במגרשים 93, 55, 54 א' 5 מ'
 - 1.1.2 מרווח בניה אחורי - 4 מ'.
 - 1.1.3 מרווח בניה צדדי - 4 מ'.
- 1.2 לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה, למעט חלק בנין העזר המשמש לחניה מקורה, אשר יבנה על קו צדדי אפס ולא יחרוג מקווי בנין קדמי ואחורי. בניה זו, במרווח בנין צדדי, טעונה הסכמה ואישור מהנדס הוועדה המקומית. יש להסדיר את ניקוז גג הבנין באופן שלא יופנה לשכן.
- 1.3 על הדיירים תהיה חובה להתקנה, אחזקה וטיפוח של גינות נוי בכל השטחים בתחום מגרשיהם.

ח. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני - באיזור מגורים "בנה ביתך" :

- 1.1 לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.
- 1.2 מערכות תשתית : מערכות החשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת-קרקעיות.
- 1.3 אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת - קרקעים לבתים.
- 1.4 גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכו מיקום שערים שילוט מואר וכו', יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ואשר תקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

ט. חניה :

באזור מגורים בנה ביתך, תהיה החניה, המחושבת לדיירים, בשטח המגרש. תותר חניה מקורה במידה ותתוכנן כחלק של המבנה או לחילופין כחלק של פיתוח החצר באופן שתשתלב במירקם הכללי. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

חלוקת שטחים מצב מוצע		חלוקת שטחים מצב קיים		<u>26. טבלת שטחים</u>	
השטח ב- %	שטח בדונם	השטח ב- %	שטח בדונם	צבע השטח	תאור השטח
		30.40	1.518	חום מתוחם בחום כהה	אזור מבני ציבור
12.24	0.611	12.24	0.611	ירוק	איזור פרטי פתוח
26.50	1.323	26.50	1.323	חום	דרך קיימת מאושרת
58.42	2.917	28.02	1.399	כתום	איזור מגורים "בנה ביתך"
2.84	0.142	2.84	0.142	ירוק מקוקו באדום	דרך משולבת
100%	4.993	100%	4.993	סה"כ	

27. טבלת זכויות והגבלות בניה

צפיות נטר/מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר							קווי בניין			גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ: קרקע	לכיסוי	שטחי- שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי			
												גובה		
1	9	2	380	180	100	280	70	310	4	4	5	500	אזור מגורים בנה-ביחד מגרשים ,55,54 '93	
לא לבניה														
													ירוק	שטח פרטי פתוח

28. חתימות

תאריך	חתימה
12/3/08	<p>אדריכל דוד רוזר מחנכס המועצה האזורית מטה אשר</p>
23/12/07	<p>עופר פורת-אדריכל מס. רישוי 80976 טל' 04-9838072</p>

יוזם התוכנית :
מועצה אזורית
מטה אשר

בעלי הקרקע:
ממ"י

בשם חבר המושב:
בנימין טלומק ז"ל

ועד מושב לימן

עורך התוכנית :
אדריכל עופר פורת