

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה  
תכנית מפורטת מס' ג/1016 כפר מוסמוס

---

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/1016 כפר מוסמוס" והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד כתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר המשנה את התכניות הבאות :  
(א) תכנית ג/400 - תכנית מתאר גלילית .  
(ב) ג/479|ג/466 א תחומי בניה לכפר מוסמוס

3. המקום : כפר מוסמוס השוכן משני צידי הכביש עפולה-חדרה ע"י אוס אל פחם

4. הקרקעות הכלולות בתכנית :  
גוש 20312 חלקות 3, 4, 6  
וחלקות 1, 2, 9, 11, 12, 15 בחלקים

גוש 20313  
חלקות 1, 3, 4, 7-49 בשלמות  
וחלקות 2, 4, 5, 6, 50, 51 בחלקים

גוש 20314 בשלמות  
גוש 20315 חלק מחלקה 21  
גוש 20301 חלקות 7, 10, 15 בחלקים  
גוש 20302 חלקות 31, 32 בשלמות  
וחלקות 1, 30 בחלקים

5. בעל הקרקע : פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל

6. גרם התכנית : לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה

א6) עורך התכנית : כליפה אברהים - מהנדס - אוס אל פחם

7. הגדרות

"אזור" - שטח הצבוע בתשריט בצורה אחידה ו/או בקווקור ו/או בקו תחום והמצויין את השמוש המותר בקרקעות ובבניינים שבתחומו  
מגרש פינתי - מגרש הגובל בשתי דרכים לו וח כאשר שביל לענין זה נחשב בדרך. "יחידת דיור" - מנרכת חדריים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונ' דת למגורים  
"שביל" - שטח המשמש כגישה למבנה או למגרש, רחב השבילים כתכנית זו לא פחות מ-3 מ' אם לא סומן אחרת

מגרש בניה : חטיבת קרקע המותחמת בתכנית זאת ואשר מותרת בניה על פיה .  
"חלקה" : חטיבת קרקע המותחמת בתכנית זאת ואשר מוגדרת במפת גוש ורשומה בלשכת רשם המקרקעית בתור שכזאת

אחוז בניה : פרושו אחוז שטח הבניה של כל חלקי הבניין (למעט שטח מבני עזר וחנייה) ביחס לשטח המגרש או חלקת הבניה לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור

8. מטרת התכנית :

(א) הרחבת תחום הבניה בכפר והסדרת השמוש בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למגורים דרכים , מוסד צבור , תעשיה , מלאכה וספורט .  
(ב) יצירת אפשרות חוקית לחלוקת החלקות למגרשים ותת חלקות בהתאם לתכנית

9. שמוש בקרקעות ובבנינים :

השמוש בבנינים ובקרקעות יהיה אך ורק לפי התכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור כר נמצא הבנין או הקרקע

10. שנת היעד של התכנית : שנת 1995

11. תנאים לתוספות בניה ומבנים קיימים :

תותרנה תוספות בניה למבנים קיימים בתנאי שיהיו בהתאם להוראות תכנית זו

12. רשימת התכליות :

(א) אזור מגורים : (כתום) השמושים המותרים הם מגורים , מסחר , מלאכה זעירה ללא שמוש במכוניות מעל 0.5 כח-סוס , שירותים , מחסנים , חנויות

אחוז הבניה המותר : 60% בכל הקומות

מס' קומות מותר : תותר הקמת קומה שלישית אם שיפוע הקרקע עולה על 30% לא תותר קומת עמודים אלא רק מסד שמתחייב על ידי השיפוע

מס' מבנים על המגרש : במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם עד 600 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד ובאלה שגודלם מעל 600 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד .  
גודל מגרש מינימלי : 450 מ"ר

מרווחים מרווח קדמי - 3 מ' אם לא צויין אחרת  
מרווח צדדי - 3 מ' אחורי 3 מ'

במקומות שמותר להקים יותר ממבנה אחד בחלקה , המרחק המינימלי כיון שני מבנים יהיה 6 מ' במגרשים פנימיים בכל האזורים קוי הבנין יהיו צדדיים בלבד

מגרשים לא רגולריים : באזור מגורים א' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מרווחים צדדיים שלא יקטנו מ 2 מ' בחלקות רשומות או במגרשים מוצעים עפ"י תכנית זו אשר רוחב חזיתם קטן מ 15 מ' למעט במגרשים שאינם מבונים אשר בתשריט מצויין אחרת לגביהם . במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע עפ"י תכנית 15 קטן מ 13 מ' תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בניין קדמי שלא יקטן מ 3 מ' ומרווח אתורי שלא יקטן מ 2 מ' למעט במגרשים שאינם מבונים אשר בתשריט מצויין אחרת לגביהם .

ב) אזור מגורים 2 (צהוב) שטח בנוי צפוף.

השמושים המותרים - כמו באזור מגורים 1  
אחוז הבניה המותר - מכס' 100% בכל הקומות  
מס' קומות מכסימלי - שלוש קומות

מרווחים - קדמי - לפחות 3 מ' מציר הדרך (אם לא מצויין אחרת בתכנית)  
מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 4 מ' או אפס  
ג) אזור לבניני צבור (חום)

השמושים המותרים : בניני צבור לא מסחריים כגון בתי ספר , גן ילדים , מרפאה , טיפת חלב  
מועדון תרבות , בנין מועצה , מסגד וכו' .

אחוז בניה : אחוז בניה מכסימלי מותר 40% בכל קומה

מס' קומות : עד שתי קומות מלבד בתי ספר שמותר עד שלוש קומות

מרווחים : קדמי , אחורי , צדדי 4 מ'

מס' מבנים על מגרש : תותר הקמת יותר ממבנה צבורי אחד על מגרש , במקרה זה המרחק המינימלי  
בין המבנים לא יקטן מ 6 מ' .

ד) שטח ספורט : (ירוק מותחם חום כהה )

שמושים מותרים - מגרשים או מבנים למתקני ספורט ומבני שירות לספורט בגוף מלתחה , מקלחות  
ובתי שמוש .

ה) בית קברות : אסורה כל בניה , למעט מבנים ומתקנים לקבורת בני אדם והשרותים הנלווים לשימוש זה

ו) מבני עזר : תותר הקמת מבני עזר בשיעור שלא יעלה על 5% משטח המגרש ניתן לבנות מבנה עזר על  
גבול השכן בתנאי שלא יהיו פתחים ושיפוע הגג יהיה אל המגרש ; שטח מבני העזר לא יכלל בחשוב  
אחוזי הבניה .

ז) אזור מלאכה (סגול) :

באזור זה יהיה מותר להקים מלכות זעירות ו/או מבני מגורים .

אחוזי בניה , מרווחים ומס' קומות כמו באזור מגורים 1

ח) הועדה המקומית<sup>רשאית</sup> לאשר בנינים קיימים החורגים מהוראת תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר  
הקומות המותר , שבנייתם הושלמה עד ליום 4.11.86 ושנמצאים בתחום האיזוריים המיועדים לבניה  
בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה . הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים  
כנ"ל החורגים במרווחים צדדיים ואחורי , בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה , ואין בחריגה  
משום הפרעה לסביבה .

הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנ"ל החורגים מקו בנין קידמי , בתנאי שרוב הבנינים  
הקיימים באותה דרך , נמצאים בקו בנין דומה .

9) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה החורגים מעבר למצויין בטבלת חלוקה לאיזוריים  
וזכויות בניה , בכל מקרה של אישור חריגה , כאמור בסעיף א' .

10) כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים יהיו על פי הוראת תכנית זו .

11. חניה : החניה באזור המגורים תהיה בתוך תחומי המגרש , מספר מקומות החניה המינימלי: למגורים

מקום חניה אחד לכל יחידת דיור , לבית-ספר - מקום חניה אחד לכל 3 כתות, באזור הספורט

מקום חניה אחד לכל 500 מ"ר ושני מקומות חניה לשני אוטובוסים , למבני מסחר ושירותים בהתאם  
לדרישות משרד התחבורה . מותר לבנות חניה על קו הדרך ושטח החניה לא יכלל בשטח לחשוב

אחוזי הבניה המותרים

14. הנחיות לחלוקת השטח והוצאת היתרים :

(א) היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה על ידי מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.  
(ב) השטחים לצרכי עבור (דרכים, אתרים לבניינים צבוריים, ושטחים צבוריים פתוחים) יופקנו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק ויירשמו על שם מדינת ישראל בנאמנות לרשות המקומית לבשתקום.

(ג) בקשה להיתר בניה תוכא לדקון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הגבס.

(ד) על אף המוזכר לעיל, לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר חלוקה השונה באופן לא מהותי לעומת התכנית וכלבד שתעמוד בהוראות התכנית מגרש תהיה גישה מדרך צבורית ולכל.

(ה) מבנים קיימים שחלקם נמצא בתחום דרך יקבלו ליגלזציה בתנאי סימון החלק שבתחום הדרך להריסה, ההריסה תבוצע לאחר דרישת הרשות המקומית.

15. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 "

(ב) אין לבנות מבנים מעל לקבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה החשמל

(ג) עמודים שימצאו בתוך הכביש עקב כיוצי התכנית יועברו לקו רחוב על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

בתחום קו הבנין לדרך הארצית אשר כל בנייה  
לא תהיה גישה ושירה בין דרכי השירות והדרך הארצית אלא בדרכים מקווי  
התיחות

עורך התכנית

כ... ..

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי  
 חכנית 44 מ"א  
 מס' 1016/2  
 הועדה היישובית בשיבתה ה-26  
 מיום 18.12.65 החליטה להפקיד את  
 התכנית הנכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה הפקיסית לתכנון ולבניה - עירון  
 תכנית כ.ע. מפורסת מס' 1016/2  
**הומלץ להפקדה**  
 ב"שיבה מס' 13 סיום 19-2-84  
 יושב ראש הועדה  
 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 1016/2 פורסמה להפקדה כילקוט  
 הפרסומים מס' 2964 מיום 12.3.68 עמוד 242

הועדה הפקיסית לתכנון ולבניה - עירון  
 תכנית כ.ע. מפורסת מס' 1016/2  
**הומלץ למתן תוקף**  
 ב"שיבה מס' 13 סיום 19-2-84  
 יושב ראש הועדה  
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי  
 חכנית 44 מ"א  
 מס' 1016/2  
 הועדה היישובית בשיבתה ה-26  
 מיום 18.12.65 החליטה למתן תוקף  
 לתכנית הנכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מס' 1016/2 פורסמה למתן תוקף כילקוט  
 הפרסומים מס' 2964 מיום 12.3.68 עמוד 242