

1.3.98

2 - 2117

6

6011-א-61

**מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - משגב**

תכנית מפורטת מס' ג/9721
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/4390 ו-ג/במ/298

מכמנים
דרך משולבת ל-8 יח"ד

היזם והמגיש:

מכמנים
ד.נ. בקעת בית כרם 20106
טלפקס: 04-9985557

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560521

עורך התכנית:

דפנה נבו
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

פברואר 1998
מתן תוקף

פרק א': כללי

1. מיקום:
מחוז : הצפון.
נפה : עכו.
מרחב תכנון מקומי: משגב.
רשות מוניציפאלית: מוא"ז משגב.
מקום : מכמנים.
2. נושים וחלקות:
נוש: 19153 חלקי חלקה: 8
3. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. שם וחלות התכנית:
מכמנים מס' ג/9721. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
5. מסמכי התכנית:
הוראות התכנית סה"כ 11 דפים ותשריט בק.מ. 1:1250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. שטח התכנית:
23.45 דונם. (נמדד באמצעות מחשב).
7. יוזם ומגיש התכנית:
מכמנים
ד.נ. בקעת בית כרם 20106
טלפקס: 04-9985557
8. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.
טל' 06-6558211, פקס 06-6560521.
9. עורך התכנית:
אדר' דפנה נבו
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד ד.נ. משגב 20155
טל' 04-9902215, פקס 04-9909990.
10. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/4390 (מאושרת) ו-ג/במ/298 (מאושרת). עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
על התכנית יחולו הוראות הבניה של תכנית מס' ג/4390 - "מצפה מכמנים" שבתוקף.
11. מטרות התכנית:
 - א. קביעת שטח לדרך משולבת בין מגרשי המגורים.
 - ב. שינוי יעוד ממגורים ומש.צ.פ. לדרך משולבת.
 - ג. שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים.
 - ד. שינוי בגודל המגרשים.
 - ה. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורים.
 - ו. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' 9721/ג (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.

האגודה: מכמנים.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מבנה עזר: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

ברכת מים, קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה, תקשורת ושטחים למעבר קווי חשמל.

מתקנים הנדסיים:

קו דימוני בגובה שנקבע בתוכנית מעל פני הקרקע הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית, ולמעט מתקנים סולריים לחמום מים, מתקנים הנדסיים להספקת אנרגיה, מתקני מים ומגדלי תצפית.

קו מקביל לקרקע:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

בעלים:

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': טבלת שטחים ומקרא גוונים וסימונים

סימון בתשריט	מוצע		קיים		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כתום	68.78	16.13	71.95	16.87	1. מגורים סוג א'
ירוק	12.96	3.04	15.87	3.72	2. שטח צבורי פתוח
חום	12.20	2.86	12.18	2.86	3. דרכים קיימות/מאושרות
פסים אלכסוניים בירוק ואדום לסרוגין	6.06	1.42			4. דרכים משולבות
	100.00	23.45	100.00	23.45	סה"כ

- | | | | |
|---|---|--------------------|-----|
| מספר ברבע העליון של העגול. | - | מספר דרך | 5. |
| מספר ברבע התחתון של העגול. | - | רוחב הדרך | 6. |
| מספר ברבעים הצדדיים של העגול. | - | קו בנין | 7. |
| קו שחור רצוף. | - | גבול מגרש | 8. |
| מספר בתוך אליפסה בשטח המגרש. | - | מס' מגרש | 9. |
| קו שבור רצוף עם משולשים שחורים לסרוגין. | - | גבול גוש | 10. |
| קו כחול עבה. | - | גבול התכנית המוצעת | 11. |
| קו כחול עבה מרוסק. | - | גבול תכנית קיימת | 12. |
| היקף המבנה מסומן בקו שחור רצוף. | - | מבנה קיים | 13. |
| היקף המבנה מסומן בקו שחור מרוסק. | - | מבנה להריסה | 14. |

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים סוג א':

מיועד לבנית בתי מגורים חד משפחתיים עד 2 קומות, כולל קומת עמודים, מקלטים ומחסנים לצרכי הבית.

שטח בניה: אחוז הבניה המקסימלי 20% ברוטו למעט חניה. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 180 מ"ר ליחידת דיור.

גובה הבית: לא יעלה על 7.5 מ' מהקרקע.

קוי בניה: כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

3. שטח צבורי פתוח

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט. בסמוך למגרשי מגורים יוקמו מגרשי משחק לפעוטות בלבד.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מקלטים ציבוריים
5. צירים להולכי רגל כולל ספסלי מנוחה ואלמנטי גן שונים נוספים.

4. שטחים לדרכים:

1. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, משטחים למתקני אשפה, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
2. דרך משולבת (הולנדית) דרך ציבורית מרוצפת, משולבת בנטיעות וחניות.

פרק ו': תנאים מיוחדים:

כוחה של הועדה יהיה לתת היתרי בניה לאחר שנתמלאו שתנאים הבאים:

א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להימנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות. עודפי עבודות עפר יפוננו לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

ג. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות והקירות התומכים על פרטיהם. גובה מקסימלי של הקירות התומכים 2 מ' בהתאם לשיפועים.

- ד. בתכנית ההגשה יינתן פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש. לא תותר התקנת דוד שמש על גג משופע למעט קולטי שמש שיוצמדו לשיפוע הגג.
- ה. בתכנית ההגשה יינתן פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.
- ו. לתכנית ההגשה תצורף תכנית הפיתוח הסופי של המגרש.
- ז. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור מוסדות הישוב ומוסדות התכנון המוסמכים.

פרק ז': חניות

1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
2. יחושבו שני מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה. החניה בתחום המגרש.

פרק ח': מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז:
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
3. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. מים
מי שתיה יסופקו מקו מקורות בקוים תת-קרקעיים. הסידורים יהיו בתאום עם משרד הבריאות.
5. כיבוי אש
ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.
6. אשפה:
פינוי האשפה ע"י מוא"ז משנב לאתרים מאושרים.
מיכלי האשפה הציבוריים יוסתרו ככל האפשר ע"י קירות או צמחיה מתאימה.
7. חשמל:
רשת החשמל תהיה עילית או תת קרקעית עפ"י החלטת הישוב.
8. תקשורת:
קוי התקשורת כגון טלפונים, מחשב, כבלים וכדומה יהיו ברשת תת קרקעית.

פרק ט': שונות

1. הגבלות בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	- 10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	- 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	- 10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	- 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	- 10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

2. חלוקה

א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. במידה ותהינה סטיות המותרות עפ"י חוק המודדים, הנובעות ממדידה, הן תאושרנה ע"י יו"ר הוועדה המקומית.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית.

3. סילוק מפגעים

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

4. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

5. מקלטים:

מקלטים ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע יוקמו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם יכלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

6. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש מוא"ז משגב.

7. שמירת נוף

בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמר ככל שניתן את הסביבה הניאוגרפית-טופוגרפית הטבעית ואת הצמחיה הטבעית. שטחי הנוי יתוכננו לשיפור התנאים המיקרואקלימיים, למניעת מטרדים ולשמירה מקסימלית של מבטים לנוף.

8. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

9. עתיקות

כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע יינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

10. מיכלי דלק נוזלי

המיכלים יהיו תקניים ובטיחותיים. המיכלים ימוקמו במידת האפשר בחזית צדדית ואחורית בלבד. תותר הצבת מיכלי דלק בקו בניה 0 בהסכמת השכנים, באישור ועד ההנהלה ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שיוסותרו. הצנרת תהיה תת קרקעית.

11. צנרת גלויה

לא תותר התקנת צנרת (מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז) ו/או כבלים גלויים על חזיתות המבנים.

12. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992

פרק י"א

צפיפות/ מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר / אחוזי בניה						קווי בנין במ'			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספרי מגרשים	האזור (שמוש עקרי)
	מס' קומות	מ' *	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קרמי			
	2	7.5 מ'	180 מ"ר **	180 מ"ר **	**	180 מ"ר	—	180 מ"ר	4	3	5	1,950	25-32	מגורים סוג א'

הערה:

* הגובה יימדד בצורה אנכית בין הנקודה הגבוהה ביותר ברום הגג לבין מפלס פני הקרקע הטבעית.

** שטח הבניה המקסימלי אינו כולל חניה ומקלט.

הוראות הבניה הן בהתאם לתכנית מס' ג/4390 - "מצפה מכמנים" שבתוקף.

חתימות

תאריך

19.2.98

מכמנים
אגודה שיתופית לחתישבוה
קהילתית (בע"מ)
מלכ"ר - 56902762/6
ד.נ. בקעת בית הכרם

היזם והמגיש:

בעל הקרקע:

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף

15.2.98


עורך התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה
משגב

26.2.98

הועדה המקומית:



משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8721/א
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 21.1.98 לאשר את התכנית.

 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8721/א
 מרמטה בילקוט המרחבים מס. 4639
 ביום 26.4.98 הימנה ח' 3417

הודעה על אישור תוכנית מס' 8721/א
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____