

23/1/00 ת.ק. 2

2-3380

83M6120

2/2/00 א.א.א.א.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מפורטת מס' ג' 10716/

המהווה שינוי לתכניות מאושרות: תכנית מתאר מס' 4389,
ותכניות מפורטות מס': ג/במ/217, ו-מש/מק/1/217

כמון - אתר הקרוונים

- היוזם והמגיש : כמון
- ד.נ. בקעת בית הכרם 20112
- טל : 04-9985558 , פקס : 04-9989258
- עורך התכנית : אדר' דפנה נבו
- יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
- מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
- טל : 04-9902215 , פקס : 04-9909990
- בעל הקרקע : מ.מ.י.
- ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
- טל : 06-6558211 , פקס : 06-6560521

1 מהדורה	-	מאי 1998	-	לאישור הישוב
2 מהדורה	-	מאי 1998	-	מ.מ.י.
3 מהדורה	-	יוני 1998	-	ו. מקומית
4 מהדורה	-	אוגוסט 1998	-	ו. מחוזית
5 מהדורה	-	ינואר 1999	-	הפקדה
6 מהדורה	-	אפריל 1999	-	הפקדה (עדכון)
7 מהדורה	-	נובמבר 1999	-	מתן תוקף

הודעה על אישור תכנית מס' 10716/ג'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4863
מיום 14.3.00

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10716/ג'

הועדה המתוזזת לתכנון לבניה החליטה
ביום 11.10.99... לאשר את התכנית.

[Handwritten signature]

פרק א' - כללי

1. המקום מחוז : הצפון
נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי : משגב
רשות מוניציפאלית : מוא"ז משגב
מקום : כמון
האתר ממוקם בחלק הדרומי של כמון ומשמש למגורים זמניים בקרוונים.

גוש	חלקי חלקה
18850	2

2. גושים וחלקות:

3. שם וחלות התכנית תכנית מפורטת מס' ג/10716 "כמון - אתר הקרוונים". התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.

4. גבול התכנית כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית הוראות התכנית הכוללות 9 דפים ותשריט בק.מ. 1:500. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

6. שטח התכנית כ- 4.10 דונם (נמדד במדידה ממוחשבת).

7. מגיש התכנית כמון

8. בעל הקרקע ד.נ. בקעת בית הכרם 20112
טל. : 04-9985558, פקס : 04-9989258
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. : 06-6558211, פקס : 06-6560521

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

10. יחס לתכנית אחרות א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 4389, (מאושרת), לתכנית מס' ג/במ/ 217 (מאושרת), ולתכנית מס' מש/מק/ 217 / 1 (מאושרת).

- ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על התכניות המאושרות החלות על השטח הכלול בה.

11. מטרות התכנית א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 9 ו-10 ל-6 מגרשים בשטח של כחצי דונם כל אחד.

- ב. שינוי יעוד ממגורים סוג א' למגורים סוג ב' ודרך גישה.

- ג. הגדלת מס' יחידות הדיור בתכנית מ-4 ל-6 (שינוי הצפיפות מ-2 יח"ד למגרש ל-1 יח"ד למגרש).

- ד. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים ב'.

- ה. הסדרת דרך גישה למגרשים פנימיים.

פרק ב' – פרוש מונחים והגדרות

כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/10716, "כמון – אתר הקרוונים" על כל מסמכיה.

הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.

פרק ג': טבלת שטחים לפי שימושים ומקרא סימונים בתשריט:

סימון בתשריט	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כתום	-----	-----	82.41	3.38	אזור מגורים א' (4 יח"ד)
תכלת	77.30	3.17	-----	-----	אזור מגורים ב' (6 יח"ד)
חום בהיר	17.59	0.72	17.59	0.72	דרך קיימת / מאושרת
פסים אלכסוניים באדום וירוק לסרוגין	5.11	0.21	-----	-----	דרך גישה
	100.00	4.10	100.00	4.10	סה"כ

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| מספר ברבע העליון של העגול. | - | מספר הדרך |
| מספר ברבע התחתון של העגול | - | רוחב הדרך |
| מספר ברבעים הצדדיים של העגול. | - | קו בניין מינימלי |
| קו שחור מרוסק וספרה בתוך עגול שחור מרוסק. | - | גבול חלקה ומספרה |
| קו ומשולשים לסרוגין בצבע שחור. | - | גבול גוש |
| קו רציף וספרה בצבע שחור. | - | גבול מגרש קיים ומספרו |
| קו רציף וספרה בתוך אליפסה בצבע שחור. | - | גבול מגרש מוצע ומספרו |
| שטח המבנה צבוע בצבע צהוב. | - | מבנה קיים (לפינוי) |
| קו מקווקו שחור ומידה המציינת את המרחק במטרים. | - | קוי בניה מגבול מגרש |
| קו כחול עבה. | - | גבול התכנית |

פרק ד': רשימת תכליות ושימושים:**כללי:**

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

1. אזור מגורים ב':

- א. מיועד לבנית בתי מגורים חד-משפחתיים עד שתי קומות + עלית גג.
- ב. שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
- ג. שטח בניה מירבי לא יעלה על 222 מ"ר. שטח זה כולל שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ד. קומת מסד: גובה תקרת קומת המסד מעל פני הקרקע לא יעלה על 0.6 מ'. השימוש בקומת המסד מותר לכל פונקציות השירות כאחסון, מקלט, דודי מים או אחרים, בתנאי שאין שימוש זה כרוך במטרד כלשהו.
- ה. עלית גג: חלל זה לא יחושב במנין הקומות בתנאי שגבהו הממוצע פחות מ-1.8 מ'.
- ו. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ'. גובה בנין מקסימלי עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
- ז. קוי בניה לפי המסומן בתשריט.
- ח. קו בנין צדדי אפס: תותר בניית קיר משותף בין שני מגרשים סמוכים בקו בנין אפס בהסכמת בעלי שני המגרשים. לא תותר פתיחת כל פתח בבנין בחזית הפונה למגרש הסמוך, אם הותר בה קו בנין צידי אפס. ניקוז גג המבנה לא יופנה למגרש הסמוך.
- ט. מבנים מותרים לצרכי חניה:
- (1) שטח מירבי 25 מ"ר (עבור 2 מקומות חניה) ליחידת דיור. חניה מקורה תיכלל בחישוב שטחי השרות.
- (2) בתוך תחום קוי הבנין – כחלק ממבנה המגורים.
- (3) מחוץ לתחום קוי הבנין – משטח חניה על גבי הקרקע או על גבי עמודים. אפשר שיבנה במתכונת פרגולה בכיסוי צמחיה ואפשר שיבנה כסככה מקורה בגג בטון, רעפים, עץ או כיסוי קל אחר, עם או בלי קירות. גובה מקסימלי 2.5 מ'.
- במקרה של חניות צמודות בין שני מגרשים סמוכים, ניתן לבנות קיר מפריד על גבול המגרש בהסכמת שני השכנים. ניקוז גג החניה לא יופנה למגרש הסמוך. לא יותרו פתחים בקיר הגובל במגרש השכן והממוקם בקו בניה "0".
- י. מבני עזר - מחסן:
- (1) יותר לכלול במגרש מבנה עזר כמחסן לצרכי הבית, שאינו מהווה מטרד, בגודל שאינו עולה על 15 מ"ר. שטח מבנה העזר יכלל בחישוב שטחי השרות.
- (2) המחסן יכול להיות חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ועליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים.

- (3) מחסן שאינו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של 1 מ' לפחות.
מחסן נפרד מהמבנה העיקרי ייבנה בחלק האחורי של המגרש. ניתן למקמו בגבול מגרש בהסכמת שני בעלי המגרשים. לא תותר פתיחת כל פתח בחזית הפונה למגרש הסמוך, אם הותר בה קו בניה אפס. ניקוז המחסן לא יופנה לכיוון המגרש השכן. מחסן מסוג כזה אפשר שיבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.
- (4) במגרשים הנמצאים מתחת לכביש ובהם חניה בנויה על עמודים, יותר לבנות מחסן בשטח שמתחת לחניה בנויה על גבי עמודים בקו בניה קדמי וצידי אפס. חמרי הגמר יהיו כשל מבנה המגורים או בציפוי אבן כדוגמת הקירות התומכים.

יא. מקלטים / מרחבים מוגנים: יוקמו באישור הרשות המוסמכת (הג"א) ואישור הועדה המקומית.

2. דרכים:

- א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, פינות ישיבה, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוס, חניות, משטחים למתקני אשפה, שדרות ונטיעות ציבוריות, מעבר לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
- ב. דרכי גישה – דרך ציבורית מרוצפת משולבת בנטיעות, וחניות.

פרק ה': טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשמ"ב - 1992

צפיפות נטו כ"ס יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל כגרוש כינימלי (במ"ר)	האזור ושימוש עיקרי	
	מ' סכומות	מ' סכומות	סך הכל	כסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי (גובל ברוחב)	אחורי			צדדי
1	7.5 מ'	2	45% (מקסי' 222 מ"ר - הנכין מביניהם)	30%	10%	35%	...	45%	לפי הסיכון בתשריט			0.5 דונם	ב מגורים
	2.5 מ'	1			(מקסי' 25 מ"ר) ...				0		0		חניה
	3.0 מ'	1			(מקסי' 15 מ"ר) ...				0	0	0		כבנה עזר

הערות:

- רק בשטח הנתון תחת משטח החניה כמפורט בסעיף י' (4) בפרק ד'.
- בהסכמת השכנים.
- שטחי החניה ומבנה העזר נכללים במסגרת חישוב שטחי השרות.
- גובה הבנין מדוד מעל פני קרקע טבעית מנקודת חיתוך האלכסוניים של המלבן החוסם לתכסית הבנין ועד לקצה הגג.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. כוחה של הועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. תוכן ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום המבוססת על מדידת השטח ע"י מודד מוסמך.
 - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מים, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ג. ייקבעו התנאים להסדרת מקומות חניה להנחת דעתה של הועדה.
 - ד. אכלוס הבתים למגורים מותנה בחיבורם למערכת הביוב המרכזית.
2. כוחה של הועדה יהיה לתת היתרי בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. מגיש היתר הבניה יתכן את המגרש כולו עפ"י תשריט והוראות תכנית מאושרים.
 - ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח סופית של המגרש, פירוט חומרי גמר, גגות, גגונים, חניות, גדרות, וקירות תומכים על פרטיהם.
 - ג. זודי שמש יוסתרו בחלל הגג או מאחורי מסתור מעל גג שטוח. הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.
 - ד. מיקום מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.
 - ה. קומת המסד תהיה סגורה עד 1.0 מ' מפני גובה הקרקע הסמוכים. הקירות החיצוניים של קומת המסד יבוצעו באותו סגנון ובאותם חמרי בניה וגמר שבחזיתות הבנין.
- ו. יש לגנון את חזית המגרש הפונה לדרך לכל אורכה ברוחב עד 1 מ'. יותרו גדרות בטון מטויחים או גדרות אבן.

פרק ז' – תשתיות

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או קווי 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. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. 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 הועדה המקומית.
4. מים:
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6. אשפה: סילוק אשפה לפי הוראות מועצה אזורית משגב לאתרים מאושרים בלבד.
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 ח' – 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"ו | - | 10 מ' |
- ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.
- אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור 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 הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

2. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
- ב. יחושבו שני מקומות חניה לרכב פרטי לכל דירה.
- ג. החניה תהיה בתחום המגרשים.

3. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם יכלל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

4. הפקעות:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו ע"ש מועצה אזורית משגב.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

6. חלוקה ורישום:

א. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט.

ב. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור הבקשה להיתר בניה.

ג. עם קבלת תוקף יוגש תשריט חלוקה כחוק, על רקע מפת מודד מוסמך.

7. פיתוח ושמירת צמחיה ונוף:

א. בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמר ככל הניתן את הסביבה הגיאוגרפית – טופוגרפית הטבעית ואת הצמחיה הטבעית. ישמרו במידת האפשר עצים בוגרים שקוטנם מעל 4".

ב. יותרו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 2 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר לקירות עד 2 מ' עם ערוגות גינון ברוחב של 1 מ' לפחות. כל הקירות התומכים יהיו מאבן לקט.

ג. שיפוע המסלעות יהיה לפחות 1:2 ובמקטעים שגבהם לא יעלה על 3.5 מ'.

ד. עודפי עפר ופסולת בנין יושלכו לאתר שפיכה מורשה שייקבע ע"י מו"ז משגב.

8. מבנים להריסה / פינוי:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פינוי / הריסה של מבנים זמניים הממוקמים במגרש.

חתימות

כמוך
הנה מודעת להקטנת הקצאת
התקציב בתוך בלסט

היום ומגיש התכנית:

אני מניח להצגת עסקאות מסוימות. קבוצה עם הקצבה שהיא צריכה
השקיעת התכנון המידיענות.
הקצבתו תהיה לרובו תכנון בלסט. אני כן כדאי להקצות כל זכות
לעונת התכנית או לכל בעל זכות אחר. בעטם התכנית כל עוד לא
הוקמה תעודת זכרון שיש להקצות בהתאם. ביעור יאזר הדיוקנו מן האר
מיוזמו להקצות כל בעל זכות בעטם הנדון ואני כל הטות מיהענות.
הנה כל הזמן יעב"ל כל דיון.
לענין הכר הדם מיוזמה בוד כזאת בעטם או מיוזמה על זכות הקצב
בנו מיוזמה הנדון בהקצות. אני בהתאמה על התכנית להקצות או
הודעה בדיום הקצב האמור ואני מודיע על זכותנו לביטול זכרון
הפרטו עלי מן שרכש האמור על בני זכריות כל ישרו בעטם האמור
כל זכות אחרת העשוייה להי שרכש הקצב האמור ועב"ל כל דיון עליו
מיוזמו ניהנת אז יחד מוקצות קצב התכנית.

בעל הקרקע:

ניצחם ישראלי יואב
ניצחם הכינון

14/12/99

יעד אדריכלים

ומתכנני ערים ונוף 7.11.99

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ונוף
7.11.99

ועדה מקומית: