

29/4/97



חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה - 1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מרחב תכנון מרחם הגליל
נפה - צפת
עין כמונים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
9596/א אישור תכנית מס' 3808/ג
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 9596
 תעודת המחוזיות לתכנון לבניה החליטה
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 5.12.97 לאשר את התכנית.
 תכנית לתכנון ע"י המועצה המקומית

אזור לשיחתי דרך - מסעדה
תכנית מפורטת מס' 9596
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/3808

1. המקום וגבולות התכנית:
 עין כמונים נמצאת דרומית לקבוץ פרוד, ליד כביש עמדה בן ה-5. לאשר את התכנית.
 מצפון - גוש 15688 חלקה 70, 71, 101.
 ממזרח - גוש 15688 חלקה 70, 71, 73.
 מדרום - גוש 15688 חלקה 69, 70, 71, 73, 102.
 ממערב - גוש 15688 חלקה 69, 101.
2. התכנית:
 תקנות אלו והתשריט המצורף בק"מ 1:1000 ושל תכנית המבנה בק"מ 1:200 מהווים חלקים בלתי נפרדים של התכנית.
3. שטח התכנית:
 5.832 דונם בגוש 15688 חלקי חלקות 69, 70, 71, 73, 102, כפי שסומן בתכנית המפורטת השטח המותחם בקו כחול. שטח התכנית מוחזר ליוזם ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
4. היוזם:
 עמירם אברוצקי, עין כמונים, ד"נ בקעת בית הכרם 20191 טל: 06-6989680.
5. המתכנן:
 נתן און-בר, אדריכל, רשיון מס' 31407, אמירים, ד"נ כרמיאל 20115, טל: 06-6989803.
6. בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל.
7. מטרת התכנית:
 שינוי יעוד לפרוייקט מסחרי - מסעדה - מתן לגיטימציה למצב קיים:
 א. משטח לבנייני משק לאזור מסחרי.
 ב. משטח לבנייני משק לשטח פרטי פתוח.
 ג. משטח לבנייני משק לאזור חנייה.
 ד. משטח לבנייני משק לדרך מוצעת.
8. יחס לתכנית אחרות:
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3808 (למתן תוקף) ובכל מקרה של סתירה בין התכנית המוצעת לתכנית הנ"ל, יקבעו הוראות התכנית המוצעת.
9. מסמכי התכנית:
 תקנון המכיל 4 עמודים ותשריט הכולל את נספח הבינוי הקיים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. באור המקרא:
 א. גבול תכנית בנין ערים - קו כחול עבה
 ב. גבול תכנית בניין ערים גובלת - קו כחול מרוסק
 ג. גבול גוש ומספרו - קו דק משונן
 ד. גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק דק
 ה. גבול חלקה מוצעת ומספרה - קו דק
 ו. מספר דרך - סיפרה שחורה
 ז. קו בניין מינימלי - סיפרה אדומה
 ח. רוחב דרך - סיפרה אדומה
 ט. אזור מגורים - בצבע כתום
 י. אזור מסחרי - בצבע אפור ומותחם אפור כהה
 יא. שטח פרטי פתוח - בצבע ירוק ומותחם ירוק כהה
 יב. שטח בנייני משק - פסים ירוקים באלכסון על רקע כתום
 יג. שטח מגורים - בצבע כתום
 יד. חנייה מוצעת - בצבע אדום
 יו. דרך מוצעת - בצבע אדום

11. תכליות: האזור המסחרי יכלול: מסעדה וחנות. השטח הפרטי הפתוח יכלול: גינון, פרגולות, סככות צל ושבילים. השטח לבנייני משק יכלול: מחלבת גבינות.

12. לוח חלוקה:

החלקה המוצעת	השטח ב- %	השטח בחנם	יעוד השטח
א	6.40	0.376	אזור מסחרי
ב	7.10	0.414	שטח פרטי פתוח
ג	49.80	2.902	שטח לבנייני משק
ד	22.40	1.306	חנייה מוצעת
ה	14.30	0.834	דרך מוצעת
	100.00	5.832	סה"כ שטח התכנית

13. לוח הגבלות בניה לאזורים:

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה ושטחי בניה מקסימליים ב-מ"ר (מספר בניינים מקסימלי במגרש)					קווי הבניין ב-מטר			גודל מגרש מינימלי ב-מ"ר	סימון בתשרט	האזור	
	מספר קומות	סה"כ	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מפלס כניסה	קדמי	צדדי	אחורי				
גובה ב-מטר												
8	1 + גג משופע	67% 253	2% 9	65% 244	67% 253 (2)	0	0	0	376	אפור תחום אפור כהה	מסחרי	
8	1 + גג משופע	20% 580	3% 87	17% 493	20% 580 (3)	3	3,0	3,0	2802	חום תחום ירוק	בנייני משק	
תיאסר כל בניה למעט עבודות פיתוח, נטיעות וגינון, פרגולות, סככות צל ומרחבים מוגנים - לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית										414	ירוק תחום ירוק כהה	פרטי פתוח

הערות:

- גובה בנייה מקסימלי בבנייה קיימת יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה הקיים ועד הקצה הגבוה של הגג המשופע. בבנייה חדשה יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבניין בקו הקרקע הטבעית ועד הקצה הגבוה של גג הרעפים.
- היות ומחבר במבנה משק שנבנה במקור למטרות מחלבת גבינות ואשר מוסב בחלקו למטרות מסחריות: מסעדה/חנות, מבוצע קיר הפרדה בין השימושים שמשמעותו קו בניין 0 אשר יכלול פתחים - ראה בנספח הבינוי הקיים המצורף לתשריט והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שטחי שירות - מבני עזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0.

14. עיצוב הסביבה א. במדרונות שיווצרו בשל התוויית דרכים, יש לשקם את הצמחייה או לטעת צמחייה חדשה. יוקפד על שימוש בצמחייה עמידה, מתאימה לאקלים המקום - חסכנית בצריכת מים ומשתלבת בנוף הגליל. יש לשמר ולטפח עצים קיימים, עקירת עצים תתבצע רק עם אישור המועצה האזורית בתאום עם קק"ל ולאחר אישור מראש. ב. השילוט יהיה במרחק של כ- 2 מטר מהכביש בסמוך לצומת הכניסה המאושר ע"י מע"צ (כמסגרת תב"ע ג/3808), השלט יהיה מעוצב בדומה לשלטי מע"צ ומשרד התיירות המפנים למסעדות ולאתרי תיירות. ניתן גם להשתמש בשלט עץ או בשלט ייחודי צנוע, במידה ולא יעלה על גודל של 100X70 ס"מ לערך, בכל מקרה יש לקבל אישור על השלט ומיקומו כך שלא יהיה מפגע ועדיין יהיה בולט דיו לכוון את המבקרים.

15. שם וחלות: תכנית 9596 - אזור לשירותי דרך - מסעדה בעין כמונים, תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת.
16. חלוקה ורישום: חלוקת השטח לחלקות, תעשה בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.
17. אספקת מים, ביוב, ניקוז ואשפה:
- מי שתייה יסופקו מקו מקורות בקווי צינורות והסדרים יהיו בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
 - לפי הנחיות משרד הבריאות, האתר יחובר למערכת הביוב האזורית או למתקן קומפקטי באישור משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.
 - טרם מתן תוקף לתכנית, תוגש תכנית אב לביוב כולל פתרון ביוב. הפתרון הקיים ישמש כפתרון זמני. לא ינתן תוקף לתכנית אלא לאחר אישור תכניות מים וביוב ע"י ועדת המשנה לתכניות ביוב של משרד הבריאות והפנים.
 - ניקוז השטח יתבצע באמצעות שיפועים טבעיים ומלאכותיים ובמקרה הצורך תעלה מובילה אל מחוץ לשטח שתהיה לאורך הדרכים.
 - פינוי אשפה ע"י הרשות המקומית באמצעות מכלי אשפה.
18. חנייה: החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכונה מעת לעת.
19. דרך הגישה: הדרך תיסלל ע"י היזם ועל חשבונו ולא ע"י הרשות המקומית. גודל וגובה השילוט יאושר ע"י הועדה המקומית ויתוכנן ע"י אדריכלצתוך שילובו בנוף הכפרי.
20. השבחה: מס השבחה ישולם לפי חוק התכנון והבנייה.
21. הפקעות: השטחים שנועדו להפקעה, יופקעו על פי סעיפים 188-189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.
22. בנייה בקרבת קו חשמל:
- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב יותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך אם תיילים חשופים	2.0	מטר
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5	מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מטר
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מטר
 - הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

23. חתימות:

..... • יוזם התכנית

..... • המתכנן

..... • בעל הקרקע

..... • ועדת התכנון

.....