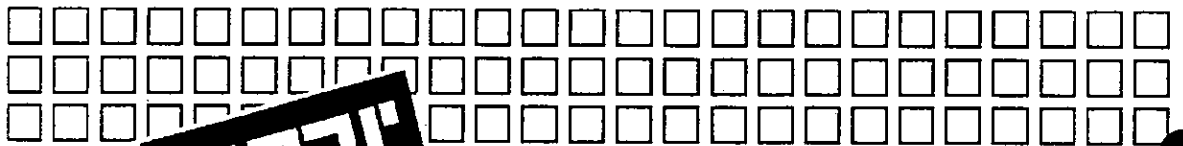


תכנית מס' ג/15840

בישוב כמון

שינוי לתוכנית מאושרת מס' ג/ במ/217

הוראות התוכנית (תקנון)



ברמיאל, ת.ד. 252 מיקוד 20100 טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867
דאר אלקטרוני: gabi-yubateam@bezeqint.net

גבי מגן - גידי כרמון

תאריך: 5.12.07

15840 הודעה על אישור תכנית מס' 5777 מוטמנה בליקווה הפרסומים מס' 20.8.08 מיום

15840 20.11.07
[Signature]
טכניק ל תכנון

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי : משגב

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. משגב

שם ישוב : כמון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי ג/15840 בישוב כמון.
שינוי לתכניות מאושרות : ג/במ/217

1.2 מקום התוכנית:

כמון, נ.צ. מרכזי: 757.375/234.000

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18850		6

1.3 שטח התוכנית:

א. שטח התכנית הוא : 0.679 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזמי התוכנית: מסיקה ציון וסמדר
כמון, ד.נ. בקעת בית הכרם 20112, טל. 04-9081274

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (1993) בע"מ, רשיון מסי: 24159
ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100 טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מסי' ג/במ/217 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי תוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	מהדורה
יולי 2005	הכנה
יוני 2006	עדכון 1
דצמבר 2007	למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:ג. מקרא לתשריט

שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	אזור מבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
פסים אלכסוניים בירוק על רקע התכנית	שטח חקלאי
קו כחול בהיר עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול בהיר עבה רציף	גבול תכנית מוצעת
מספר בן 5 ספרות ספרות בשחור	מספר גוש
מספר ירוק	מספר חלקה
קו דק רצוף בצבע שחור ומספר שחור בתוך אליפסה בקו שחור	גבול מגרש קיים ומספרו
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.	מס' הדרך
ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	קו בניין מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
100.00	679.34	100.00	679.34	מגורים ב'

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

התאמת ההוראות בדבר שטח בנייה מכסימלי מותר, לשטח בנייה הקיים בפועל בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. העלאת שטח הבנייה מכסימלי המותר בתחום התכנית מ- 200 מ"ר - על פי תכנית מס' ג/במ/ 217 המאושרת ל- 280 מ"ר על פי תכנית זו.

ב. השארת אחוזי הבנייה המכסימליים המותרים בתחום התכנית על סה"כ 42% (לשטחים עיקריים ושטחי שטות) על פי תכנית מס' ג/במ/ 217 המאושרת.

ג. הוספת הערה לטבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף 3.2 להלן), על פיה תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס' יח"ד
מגורים ב'	85 מ"ר	2 יח"ד/דונם

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

3.1.1 אזור מגורים ב' - מגרש מס' 52

- א. שטח בניה מכסימלי מותר 280 מ"ר.
שטח זה כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 3.2.
ב. חניה - בהתאם לסעיף 14 בתכנית ג/במ/217

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה *	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2.0	1.0	**7.5	2	42%	30%	7% + מבנה עזר ****	35%	-	42%	5.0	4.0	3.0 ***	0.5 דונם	מגורים ב

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** גובה הבניה יימדד מנקודת חיתוך האלכסונים של המלבן החוסם לתכנית הבניין ועד לקצה הגג.

*** קו בניין אפס בהסכמת שני בעלי מגרשים. לא תותר פתיחת כל פתח בבניין בחזית הפונה למגרש הסמוך אם הותר בה קו בניין צידי אפס.

**** מבנה עזר - בהתאם לסעיף 1.5 בתכנית ג/במ/217

3.3. הוראות נוספות :**א. תשתיות:****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים של "מקורות". החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של הח"י.
איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ד. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- ה. כל מתקני מערכת החשמל יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/גומחות/ארונות מתאימים.

5. תקשורת:

- א. קווי טלפון:
כל מתקני מערכת הטלפון יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.
- ב. קווי טל"כ: (טלויזיה בכבלים)
כל מתקני מערכת הטל"כ יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.

3. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

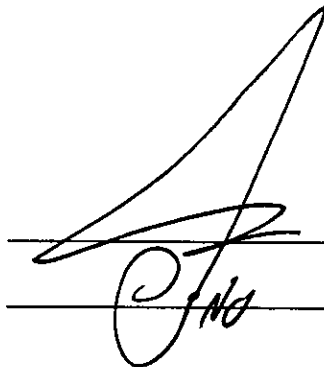
5. כל שאר ההוראות עפ"י תכנית מס' ג/במ/217

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית:



מסיקה ציון

מסיקה סמדר

יובתים (1993) בע"מ
טל. 9886919 פקס. 9883867
החרושת 49 ת.ד. 252
כרמיאל 20100

עורך התוכנית:

אדריכל גבי מגן

הועדה המקומית לתכנון ובניה
משגב
לאוניד מלי
מהנדס תכנון