

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0501528

מגרש 29 כמון, הוספת שימושים ושינוי בהוראות וזכויות הבנייה

צפון

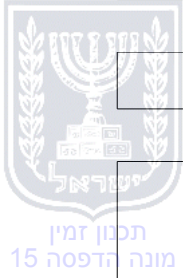
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר שימוש לצימרים (והסדרת קווי בנין) במגרש ביעוד מגורים א במצפה כמון, כולל הגדלת שטחי הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 29 כמון, הוספת שימושים ושינוי בהוראות זכויות הבנייה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

205-0501528

מספר התכנית

1.938 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

משגב

קואורדינאטה X

234032

קואורדינאטה Y

756999

1.5.2 תיאור מקום

שכנה דרומית ביישוב כמון השוכן על הפסגות המזרחיות של הר כמון, בגליל התחתון שבחבל משגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: כמון

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19735	מוסדר	חלק	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



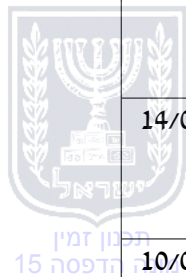
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4389	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4389 בתחומה של תכנית זו	4201	2765	14/03/1994
ג/ במ/ 217	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 217 בתחומה של תכנית זו.	4297	2760	10/04/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/01/2017	אייל מינס	16: 58 16/09/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טובה אדמוני			כמון	כמון		04-9988647		taibke1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובה אדמוני			כמון	כמון		04-9988647		taibke1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		טובה אדמוני			כמון	כמון		04-9988647		taibke1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל מינס	112508		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh.co.il
	מודד	מחבוב סוויד	1003		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9976172		mahbubs@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 555 מיקוד 2419400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת צימרים קיימים במגרש 29, ביישוב כמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת צימרים קיימים

2. שינוי בקווי בניין, קביעת תכנית וגובה מבנים

3. הגדלת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

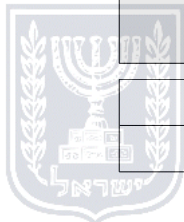
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	29

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,938.2	100
סה"כ	1,938.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,938.2	100
סה"כ	1,938.2	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, שני צימרים לאירוח ושטחי שירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגרש 29, יותרו להקים שני מבני מגורים, חד משפחתיים ושתי יחידות אירוח. בתי המגורים, וחדרי האירוח יבנו ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא/ מבני עזר: תותר הקמתם של מבני עזר בהתאם לשימושים המותרים באזור המגורים ובלבד שמבנים אלו ישולבו בבינוי הכללי במגרש, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. מחסנים: א. ניתן יהיה להקים את המחסנים בתחום שבין קווי הבניין המאושרים לבין גבול המגרש ובלבד שהקמתו תהיה מוסכמת על בעל המגרש הגובל בצד המגרש, במבנה זה, לא ימוקמו פתחים הפונים למגרש השכן וניקוזי הגג יופנו כלפי המגרש של המבקש. ב. לכל יחידת דיור, תותר בניית מחסן אחד בלבד. ג. יותר להקים מחסן אחד לצרכי תפעול יחידות האירוח, ובלבד שמבנה זה ישולב בבינוי הכללי במגרש, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. חניות: א. למבני המגורים, תותר הקמת מבנה חניות, מבנה החנייה, יכול שימוקם בקוו בניין קדמי וצדדי אפס. גובה תחתית תקרת החניות לא יעלה על 240 ס"מ. ב. בתכנית הבקשה להיתר, לבניית יחידות האירוח, יש להציג פתרון לחנייה לא מקורה, החניות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפים למועד ההגשה, יכול שהחניות ימוקמו בקוו בניין קדמי וצדדי אפס. ג. לא תותר קומת עמודים מפולשת, אלא לצרכי חנייה בלבד מרתפים: א. תותר הקמת מרתפים מתחת לקומות המבנים ובלבד שקומת המרתף לא תבלוט מחוץ לקווי המתאר החיצוניים של הקומה מעליה. שטח של קומת המרתף, ייחשב כשטח שירות ויהיה במניין זכויות הבנייה המותרים במגרש. קומת המרתף, יכולה גם לשמש כמבנה חנייה. ב. במידה וכתוצאה משיפועי הקרקע, תיווצר קומת מסד, ניתן יהיה לסגור את המסד לצרכי מחסן, שטח המחסן ייחשב כשטח שירות ויהיה במניין זכויות הבנייה המותרים במגרש. ג. קומת מסד - קומת המסד תהיה סגורה והקירות החיצוניים ש/ל קומת המסד, יתוכננו ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מחזיתות המבנים, בחומרי הבנייה והגמר וכו'.
ב	הוראות בינוי לא יאושרו פתיחת פתחים, במבנים בקו בניין שפחות משני מטרים. יחידות אירוח:

4.1

מגורים א'

א. התכנון של יחידות האירוח, יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 ב. תכנון והפעלה של יחידות האירוח, יעשה תוך שמירה על איכות הסביבה והחיים באזור זה, כך שלא יהווה מטרד כלשהו, הוועדה המקומית רשאית להורות על הכנת סקר שיבטיח את קיום הנ"ל.

ג

גגות

גגות המבנים, במידה ויהיו גגות שטוחים, יתפקדו כחזית חמישית וכך יש להתייחס אליהם בתכנון הגג.
 מתקנים ומערכות טכניים ירוכזו במידת האפשר ויוסותרו על ידי פתרונות אדריכליים נאותים.

ד

הוראות פיתוח

יש להתאים ככל הניתן את מפלסי הבנייה בהתאם לגבהיי הפיתוח הקיימים במגרש.
 ניתן לפלס אזורים לצרכי גינון ופיתוח אזור המגורים, בתחום המגרש, עד לגובה קירות תמך של 150-200 ס"מ.
 הקמת גדרות תמך, תותר אך ורק בגבולות המגרשים, עובי הקירות, כולל ביסוס הקירות ייכלל בתחום המגרש כך שקו פניו החיצוניות של הקיר, יהיה על קו גבול המגרש.
 גובהם של קירות תמך, בגבול המגרש, לא יעלה על 220 ס"מ, היה ונדרש גובה גדול יותר, ייבנה קיר נוסף בנסיגה שלא תפחת מ 1 מ', השטח בין הקירות יגונן.
 הקירות התומכים ייבנו מאבן לקט מקומית.
 בגבול המגרש, תותר גם הקמת מסלעות אשר תכלול מקומות לגינון ונטיעות, שיפוע המסלעות יהיה לפחות ביחס של 1:2 ובקטעים שגובהם לא יעלה על 3.50 מ'.

ה

ניקוז

נגר עילי במגרשי המגורים, ינוקז אך ורק לשטחים ציבוריים גובלים (דרכים, שצ"פים וכיו"ב) בכל מקרה לא ינוקזו למגרשים גובלים.
 כל בקשה להיתר, תכלול פתרון ניקוז במגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
5	3	4	4	1 (4)	2	7.5	2	340			90 (2)	250 (1)	1800	29	מגורים	מגורים א'
5	3 (7)	4	4		1	4.5	2 (6)	110				110 (5)		29	אירוח כפרי	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- ב. יותר להקים מחסן אחד לצרכי תפעול יחידות האירוח, בשטח של עד 10 מ"ר על חשבון שטחי השרות במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבנייה המכסימלי ליחידת דיור 180 מ"ר.
- (2) שטחי השירות כוללים: שתי חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור, מחסנים וחדרים מוגנים.
- (3) שטח התכסית המצוין, כולל גם את תכסית שטחי יח"א.
- (4) מפאת שיפועי הקרקע, תותר קומת מסד מתחת לקומת הכניסה, שהינה קומה נוספת, לצרכי שירות בלבד.
- (5) שטח בנייה מכסימלי ליחידת אירוח 55 מ"ר, תותר העברת כל זכויות הבנייה או חלקם, משטחי יח"א לשטחי מגורים.
- (6) מספר יחידות ארוח.
- (7) על פי תשריט, במידה ואחד מהמבנים הצפוניים יהרסו, קו הבניין למבנה החדש, יהיה 3, ע"פ הטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

חזיתות הבניין : הבקשה להיתר תכלול פירוט של חמרי גמר, גגות, גגונים, גדרות וכד'.
מערכות הבניין : צנרת, מסתור קולטי שמש, מסתורי דודים, מסתורי כביסה, מסתורי מזגנים ומיקומם וכד' יופיעו בבקשה להיתר בנייה.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ע 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת ההיתר תהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

חשמל	6.3
המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
ביוב	6.5
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
ניקוז	6.6
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
תשתיות	6.7
מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
כתנאי למתן היתר בנייה, יהיה קבלת חוות דעת של פקיד היערות, לכריתה ו / או העתקה של עצים בוגרים בתחום התכנית	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
א. בתכנון המבנה יש להבטיח סידורים לנכים בהתאם לחוק ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, לחוק התכנון והבניה פרק ה 1א "נגישות לאנשים עם מוגבלות" ולתקנון התכנון והבניה חלק ח' 1 פרק א' "בנין ציבורי חדש", תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011 ולתקנים הישראליים הרלוונטיים.	
שרותי כבאות	6.10
תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת מוצעת מעל הקיים הוא קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר	

6.10

שרותי כבאות

לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בניה :

א. אישור פיקוד העורף למתן פתרונות מיגון בתחום המגרש בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

ב. תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

ג. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י

413.

6.12

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן מימושה של תכנית זו, מיד עם אישורה.

