

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"מעלה חרמון"  
07-08-2001

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/ 11684

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עין קניה מס' ג/5820 המאושרת  
מאזור חקלאי לאזור שטח ספורט.

מחוז : הצפון

מקום : עין קניה (נ.צ.מ 268:300, 792:850)

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה חרמון"
תוכנית מס' 11684
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם
המלצה למתן תוקף לתאריך 12/7/01
ע"ד
מהנדס

תחום שיפוט מוניציפאלי : עין קניה

קנה מידה : 1:1250

שטח התוכנית : 16.95 דונם (מדידה מחושבת) - תאריך (ינואר 2001)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון קריית הממשלה ת.ד. 500  
נצרת עלית 17105 טל' : 04-6558211

יזום ומגיש התוכנית : מועצה מקומית - עין קניה  
כפר עין קניה רמה"ג טל' 04-6981350

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה  
טלפון 04-6941095 פלא פון 546116 - 050

יולי 2001

11684	הודעה על אישור תכנית מס.
5104	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.8.02	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
11684 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.7.01 לאשר את התוכנית.
מנהל מחוז הצפון

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 11684 הגדלת שטח ספורט ע"ח שטח חקלאי המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית עין קניה מס' ג/ 5820 המאשרת מאזור חקלאי לאזור שטח ספורט. ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

**1.2 מקום התוכנית:**

כפר עין קניה (נ.צ.מ 268:300, 792:850)

**1.3 שטח התכנית**

16.95 דונם (מדידה מחושבת)  
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4 בעלי עניין**

**בעל הקרקע**  
**יזום ומגיש התכנית**  
**עורך התכנית**  
מנהל מקרעי ישראל ואחרים מחוז הצפון ת.ד. 500 נצרת עילית  
מעוצה מקומית עין קניה, כפר עין קניה רמה"ג, טל': 04-6981350  
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 04-6941095

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור שטח ספורט, וכפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית לרמ"ג מס ג/5472 (שינוי מס' 3 לתמ"מ 2).  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

**1.6 מסמכי התוכנית:**

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250.  
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

הכנה	דצמבר 1999
עדכון 1	אוגוסט 2000
עדכון 2	ינואר 2001
עדכון 3	יולי 2001

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
4.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
5.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
6.	שטח צבוע ירוק עם מסגרת חום כהה	שטח ספורט
7.	מס' עליון	מס' דרך
7.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
8.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
18.59%	16.41%	2.78	2.78	דרך קיימת
16.40%	---	2.19	---	דרך מוצע
	39.49%	---	6.7	אזור חקלאי
70.68%	44.10%	11.98	7.47	אזור מתקני ספורט
100%	100%	16.95	16.95	סה"כ

פרק 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

הרחבת שטח הספורט והארכת דרך קיימת ע"ח השטח החקלאי להקמת מגרש ספורט תקני, אשר יענה על צרכי הכפר.

פרק 3. הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - שטח ספורט - שטח צבוע ירוק עם מסגרת חום כהה:

ישמש להקמת מבנה / מתקני ספורט, מגרשי משחקים, טריבונות וכל מבנה עוזר הנלווים לספורט כמו שירותים ציבוריים, מלתחות, קיוסק וכל הדרוש למשתמשים במתקני ספורט, וכן גדרות, קירות תומכים ומסלעות.

2 - דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ועל-קרקעיים, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.

3 - דרך מוצעת (שטח צבוע אדום):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ועל-קרקעיים, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' על 12 מ'	2 **	60%	45%	20%	40%	*	60%	2.0		3.0	1000	שטח ספורט

\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

\*\* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן ניסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולוון וצבוע, או כל חומר איכות אחר.  
לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### א. תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

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

##### 3. ביוב:

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

##### 4 חשמל:

#### אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.  
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.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

## ג. הורות כלליות:

### 1. חלוקה:

חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק הת"ב.

### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקח לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות הג"א:

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

### 9. כבוי אש:

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

### 10. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויזום התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - ברוך מחמוד  
מגדל שמש - רמת גן  
רשיון מס' 4373  
050-546116~~