

11.3.03 אישור 2-4783

ט"ו, ט"ז

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/ 11685

תכנית מתאר מקומית עין-קניה
המהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים.

מחוז : הצפון

מקום : עין קניה (נ.צ.מ 269:025 , 793:625)

הועדה המקומית לתכנון ובינה
"מעלה חרמון"

תחום שיפוט מוניצפאלי : עין קניה

13-01-2003

קנה מידה : 1:1250

נתקבל

שטח התוכנית : 1.89 דונם (מדידה מחושבת) - תאריך מאי 2001

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל .

מחוז הצפון קריית הממשלה ת.ד 500
נצרת עלית 17105 טל': 6558211-04

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

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

דצמבר 2002

הודעה על אישור תכנית מס' 11685
מסמך פיליטופ הפיקסטיב מס' 5777
מיום 5-5-03

משרד הפניה מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 11685
הועדה המקומית לתכנון ובינה והלויטה
ביום 20.11.02 לאשר את התכנון
ממכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית ג/ 11685 עין-קניה. המהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים. ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

כפר עין קניה (נ.צ.מ. 269:025 , 793:625)

1.3 שטח התכנית

1.89 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה ת.ד 500 נצרת עלית 17105
מעוצה מקומית עין קניה, כפר עין קניה רמה"ג, טל': 6981350-04
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-04

בעל הקרקע
יחם ומגיש התכנית
עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים להקמת מיכל מים לשתייה ושפור תשתית מערכת המים בכפר. וכפופה להוראות תכנית מתאר מחחית לרמ"ג מס 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	ספטמבר 2001
עדכון 2	דצמבר 2002
עדכון 3	
עדכון 4	

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.	פסים ירוקים	אזור חקלאי
6.	קווים מצטלבים סגולים	אזור מתקנים הנדסיים
7.	מס' עליון	מס' דרך
8.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
9.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
13.76	13.76	026	026	דרך קיימת
29.63	—	0.56	—	דרך מוצעת
—	86.24	—	1.63	אזור חקלאי
56.61	—	1.07	—	מתקנים הנדסיים
100%	100%	1.89	1.89	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים להקמת מיכל למי שתייה לכפר.

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 - מתקנים הנדסיים - (שטח צבוע קורים אלכסוניים מצטלבים סגולים):
ישמש להקמת מבנה מתקנים הנדסיים - מתקני תברואה, מים חשמל ותקשורת.
תנאי למתן היתר בניה, אישור משרד הבריאות.

2 - דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום):
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ועל-קרקעיים, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.
רוחב הדרך משתנה אך לא יפחת מהרשום ברחטה בתשריט.

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 (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מחנה מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' לא יעלה על 15 מ'		50%	50%	—	50%	**	50%	3.0	3.0	3.0	500	אזור מתקנים הנדסיים

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

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

תשתיות:

א.

1. מים:

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

2. ניקח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקח כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקח 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.

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 מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, 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'.

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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. הוראות הג"א:

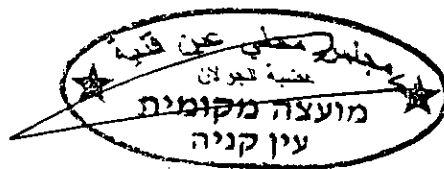
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כב"אש:

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

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויחס התוכנית:



חתימה עורך התוכנית: