

התאחדות המקומית לתכנון ובניה
"מעלה חרמון"

14-04-2005

נתקבל

תאריך הכנה: 1/7/029
תאריך עדכון: 3/7/03
תאריך עדכון: 7/8/03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מסעדה.
שם ישוב: מגדל שמש.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מס ג/13584,
"תחנת שאיבה לביוב איזורי מסעדה מזרח"
תכנית שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים, ומשטח חקלאי
לשטח דרך.
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5867 כפר מסעדה.

1.2 מקום התוכנית:

כפר מסעדה רמת הגולן.

נ.צ. מרכזי מזרח: 271200	צפון: 793200
מספר גוש	חלקי חלקות
--	--

1.3 שטח התוכנית:

0.768 ד.מ מחושב גרפית במחשב.
השטח נמדד בתאריך 14/8/03 ע"י חאטר היתם מהנדס ומודד מוסמך ר.מ.739,
כפר מגדל שמש טל: 06-6984323 050-327843 פקס: 06-6982835.

1.4 בעלי עניין:

- 1.4.1 בעל הקרקע: מועצה עירונית מגדל שמש
מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6981137.
מסעדה רמת הגולן טל 6981840
- 1.4.2 יזם התוכנית: מועצה עירונית מגדל שמש
מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111.
מסעדה רמת הגולן טל 6981480.
- 1.4.3 מגיש התוכנית: מועצה עירונית מגדל שמש
מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111.
מסעדה רמת הגולן טל 6981480.
- 1.4.4 עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל,
קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3, ת.ד. 481,
טל/פקס: 6903058 05-475582

1
הודעה על אישור תכנית מס. 17584 א
פודשמה בילקוט הפרסומים מס. 5414
ת.ד. 7-7-05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
17584 א
אישור תכנית מס.
... ערה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום לאשר את התכנית.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי ופיתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 2.3 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח חקלאי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 5867 כפר מסעדה מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים-מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/7/02	הכנה
10/10/02	עדכון 1
3/7/03	עדכון 2
7/8/03	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	שטח צבוע ירוק באלכסון	אזור חקלאי
4	שטח צבוע אפור עם טיוט בסגול	אזור מתקנים הנדסיים
5	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
6	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
7	שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
8	קו ירוק דק	גבול מגרש
9	ספרה בתוך עיגול	מסי מגרש
10	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין קדמי
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מס'	יעוד האיזור	מצב קיים	מצב מוצע	
		שטח בדונם	שטח בדונם	שטח באחוזים
1	שטח למתקנים הנדסיים	0.00	0.380	49.5%
2	שטח ציבורי פתוח	0.768	0.00	0.00%
3	דרך מוצעת	0.00	0.388	50.5%
	סכ"ה	0.768	0.768	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

התכנית מייעדת שטח למתקנים הנדסיים במסגרת פרויקט הביוב האזורי צפון רמת הגולן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מתקנים הנדסיים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח דרך.
- ג. קביעת הוראות עבור מתן היתרי בניה בשטח התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח למתקנים הנדסיים	$190 = 380 * 50\%$ מ"ר

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות:

א:-איזור למתקנים הנדסיים:

ישמש להקמת מתקנים לאיסוף ושאיבת מי ביוב, דרכים פנימיות לשירות המתקן, מבנה מנהלה ותחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, חדרי טרנספורמציה, ומשאבות.

ב- דרכים:

שטח לדרכים קיימות ומאושרות ומוצעות: שטח צבוע חום בהיר ואדום, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בנין		
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע סה"כ		סה"כ	
שטח למתקנים הנדסיים	380 מ"ר	2 מ'	3 מ'	3 מ'	65% *	**	50%	15%	65%	65%	2 קומות	8.5 מ' ***

* מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש הקיים או המתוכנן .
 ** בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
 *** גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה .

3.3 הוראות נוספות:

א.תשתיות:

- מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. 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.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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.

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 4 – תקפות התכנית:

התכנית תבוצע על כל שלביה לא יאוחר מ 5 שנים מיום אישורה הסופי.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6981137 .

יזם התוכנית: מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6981137 .

מגיש התוכנית: מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6981137 .

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל .

עוידאת מען
אדריכל
מ.ר.ש. 101002