

1.1.05 עטף נס. 1

תאריך היכנה: 17.05.2002
תאריך עדכון: 5/1/03
תאריך נדכו: 18/3/03
תאריך עדכון: 18/5/04

מחוז הצפון

נפה: צפת.

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.

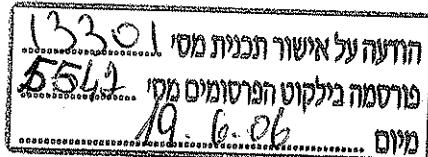
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מסעדה 1965

שם יישוב: מסעדה - רמת הגולן.

פרק 1 – זיהוי וסיוג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס ג/13301 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מספר ג/5867 כפר מסעדה, וכפופה לתוכנית מס' ג/12239 מאושרת. תוכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים.



1.2 מקום התוכנית:

כפר מסעדה.

נ.צ. מרכזיות מורה: 793250	טלפון: 270600
מספר גוש	חלוקת
---	---

1.3 שטח התוכנית:

0.855 ד.מ. מחושב גרפית במחשב.

השטח נמדד בתאריך 20/10/03 ע"י חיטר היתם מהנדס ומודד מוסמך ר.מ 739, כפר מגדל שמס טל/fax: 06-6984323 050-327843.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אדיב סלמאן סברה – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/fax: 06-6981356 פלאי 051682563.

יום התוכנית: אדיב סלמאן סברה – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/fax: 06-6981356 פלאי 051682563.

מגיש התוכנית: אדיב סלמאן סברה – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/fax: 06-6981356 פלאי 051682563.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 3, 24/2, טל: 050475582 פלאי 6903058.

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכניות מתאר מקומית: התוכנית מהוות שינוי לתוכנית מתאר מסעדה מס' ג/ 5867 בתוקף, וכפופה להוראות תכנית מס' ג/9223 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותה של תוכנית אחרת החלטה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכים התוכנית:

- א. תקנון בן 6עמ"מ-מסמך מחיב.
 - ב. תשריט בקנ"מ 250:1 – מסמך מחיב.
 - ג. נספח בגין בקנ"מ 250:1 – מסמך מחיב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.7. תאריך חנכת התוכנית:

תאריך	
הנחתה	17/5/02
עדכון 1	5/1/03
עדכון 2	
עדכון 3	

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

1.9. באור סימני התשריט:

מספר	סבירו	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית	
2	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תנכנית ג/5867	
3	קו שחור מרוסק	קו בניין קיימים	
4	קו אדום מרוסק	קו בניין מוצע	
5	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	
6	שטח צבוע כתום	שטח מגוררים	
7	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת	
8	קו סגול עבה	גבול מגרש	
9	מספר בתוך עיגול	מספר מגרש	
10	א. ספרה בריבוע עליון ב. ספרה בריבוע צדי ג. ספרה בריבוע תחתון	מספר הדרך קו בניין לפני הדרך רחוב הדרך	

1.10 טבלת שטחים:

מספר	יעוד האיזור	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מצב קייט	מצב מוצע	שטח באחוזים	יעוד האיזור	מספר
1	שטח מגורים	0.233	27.25%	0.401	46.9%	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד האיזור	שטח באחוזים
2	שטח ציבורי פתוח	0.168	19.65%	0.000	0.00%	יעוד האיזור	שטח בדונם	יעוד האיזור	שטח באחוזים
3	דרך קיימת ומאורשת	0.454	53.10%	0.454	53.10%	יעוד האיזור	שטח בדונם	יעוד האיזור	שטח באחוזים
	סך"ה	0.855	100%	0.855	100%				

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים.
- קביעת הוראות למtanן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתוניים במתאים לעיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	433 מ"ר עיקרי + 385 מ"ר שרות	----

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רישימת התקליות ושימושים:

כללי : לא ניתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברישימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רישימת התקליות:

א :- שטח למגורים :
תועת הקמת מבני מגורים, זכויות והגבלות בניה ע"פ
הוראות תכנית מס' ג/ 12239 מאושרת.

ב :- שטח דרך :
שטח לדרך קיימת ומאורשת: שטח צבוע חום בהיר, תשמש
למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות
, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 בטלת זכויות והגבלות בניה:

לא ניתן היה בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטוות בטלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תוכנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחווי בניה בתוכניות וביתריהם תש"ב 1992)

מספר ייח"ד במגרש	גובה בנין		אחווי בניה / שטח בניית מקסימלי		קוי בנין		גודל מגרש מינימלי	שם האזור
	גובה	אחווי	מספר קומות	שם	גובה	אחווי		
*								
מגורים	400 מ"ר	ע"פ תשריט	3 מ'	ע"פ תשריט	*	*	*	*

* ע"פ הוראות תוכנית מס' ג/99233 מאושרת.

** תותר העברת אחווי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדת מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

A. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבחתת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתחשב לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגופים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא ניתן היה בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עליים ניתן היה בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקrukע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתוח נמוך עם תיליםchosפִים 2.0 מ".

ברשת מתוח נמוך עם תיליםchosפִים 1.5 מ".

מ' בקו מתוח גובה עד 33 ק"ו 5 מ".

בקו מתוח גובה עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ"י) 11 מ".

בקו מתוח גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ"י) 25 מ".

הערה:

במידה ובאישור הבניה ישנים קווי מתוח עליון/ מתוח על בניינים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחך הקטן:
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מ' מכבלים מתח גובה 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. המרחכים האנכים והמינימליים מקווים חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תואם וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שובטח מקום לפח אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולות הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י סעיפים 188, 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק ה��נון והבנייה.

2 רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תקיפה של התוכנית הכלולת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד ה��נון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק ה��נון והבנייה.

3 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכיס, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרcis, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכות לכך.

4 היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק ה��נון והבנייה.

5 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות ה��נון והבנייה (תקנות מקומיות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבתחת מקומיות חניה כנדרש בתקנות.

10. הוראות הג"א:

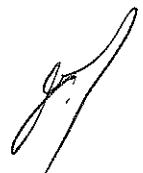
לא יוצא יותר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות החתוגנות האזרחית.

11. מיפוי אש:

קבלת התcheinבות ממקשי הייתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונות, תהווה תנאי להוצאה הייתר בניה.

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: אדיב סלמאן סברה

 אדיב סלמאן סברה יום התוכנית:

רשות מקומית: מועצה מקומית מסעדה.

עורך התוכנית: עוידהת מען אדריכל.


מען אדריכל
ג. ריאנו, 10100
טלפון: