

18.12.06 100600

2006930

תאריך הכנה: 17.12.2004
תאריך עדכון: 15/10/05
תאריך עדכון: 25.03.06
תאריך עדכון:



מחוז הצפון

נפה: רמת הגולן.
מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מסעדה.
שם ישוב: מסעדה - רמת הגולן.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס 15469/ג המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר 5867/ג כפר מסעדה, וכפופה לתכנית מס' 12239/ג מאושרת. תכנית שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח מגורים א'.

1.2 מקום התוכנית: כפר מסעדה.

נ.צ. מרכזי מזרח: 270400	צפון: 792800
מספר גוש	חלקי חלקות
---	---
חלקה	חלקי חלקות
---	---

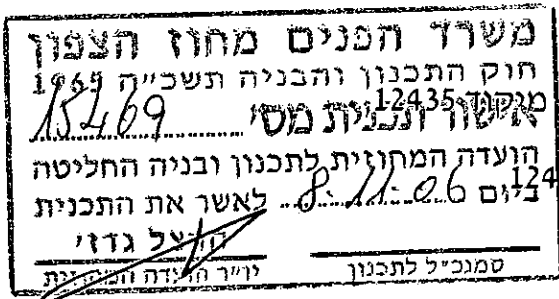
1.3 שטח התוכנית:

0.673 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

השטח נמדד בתאריך 25/03/06 ע"י רדא עמאד מהנדס ומודד מוסמך ר.מ 1042, כפר מסעדה טל/פקס: 06-6982926.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית מסעדה – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/פקס: 6981480.



זממי התוכנית:

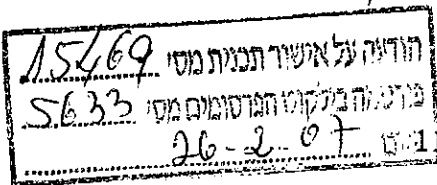
- 1: מועצה מקומית מסעדה – כפר מסעדה רמת הגולן – טל/פקס: 6981480.
- 2: אדהם בטחיש – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435 טל/פקס: 0506343685-

מגישי התוכנית:

1: מועצה מקומית מסעדה – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/פקס: 6981480.

2: אדהם בטחיש – כפר מסעדה רמת הגולן – מיקוד 12435, טל/פקס: 0506343685-

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, מיקוד 11013 ת.ד 481, טל: 6903058 פלאי 0505475582.



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מסעדה מס' ג/ 5867 בתוקף, וכפופה להוראות תכנית מס' ג/12239 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 6 עמודים-מסמך מחייב.
 - ב. תשריט- מסמך מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/12/04	הכנה
15/11/05	עדכון 1
25/03/06	עדכון 2
	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 ומרוסק	גבול תכנית מאושרת מס' ג/5867
3	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח מבני ציבור
4	שטח צבוע כתום	שטח מגורים א'
5	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין קו בנין קדמי משפת הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מס'	יעוד האיזור	מצב קיים	מצב מוצע	שטח	שטח בדונם
1	שטח מגורים א'	0.00	0.500	0.00%	74.3%
2	שטח למבני ציבור	0.500	0.00	74.3%	0.00%
3	דרך קיימת ומאושרת	0.173	0.173	25.7%	25.7%
	סה"כ	0.673	0.673	100%	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח מבני ציבור לשטח מגורים.
- ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. 2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	540 מ"ר	2

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 האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות:

א: - שטח למגורים:

תותר הקמת מבני מגורים, זכויות והגבלות בנייה ע"פי הוראות תכנית מס' ג/ 12239 מאושרת.

ב: - שטח למבני ציבור:

תותר הקמת מבני ציבור, זכויות והגבלות בנייה ע"פי הוראות תכנית מס' ג/ 12239 מאושרת

ב: - שטח דרך:

שטח לדרך קיימת ומאושרת: 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 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)

מספר יחיד במגרש	גובה בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור	
	במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרקע סה"כ (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה **	אחורי	צדדי	קדמי			
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	ע"פי תשריט	3 מ'	ע"פי תשריט	500 מ"ר	מגורים

* עפ"י הוראות תכנית מס' ג/12239 מאושרת.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

בנוסף תותר בניית חניה מחומרים קלים בקו בנין אפס (אחורי, קדמי, צדדי) ובתנאי הסכמת השכן בכתב, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. 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.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 1. 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'.
 - 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 ספיציפי 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 האנכים 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 שובטח 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 הפקעות:

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

3 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.

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.


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

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

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: מועצה מקומית מסעדה

יזמי התוכנית: 1 : מועצה מקומית מסעדה

2 : בטחיש אדהם 

רשות מקומית: מועצה מקומית מסעדה.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען
אדריכל
פ.ר.י.ש.ו.י
101002