

18.12.06 א.ו.ל.ו ע"פ 0-15

2006932

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/13720

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית ג/ 9858 המאושרת
משטח חקלאי ושטח שירותי דרך לאזור מגורים (א)

הועדה המקומית לתכנון ובינוי
"מעלה חרמון"
2006-10-10
נתקבל

מחוז: הצפון

נפה: גולן

מקום: מגדל שמש (נ.צ.מ 600:796, 250:272)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית מגדל שמש

קנה מידה: 1:500

שטח התוכנית: 5.72 דונם (לפי מידה ממוחשבת)

בעל הקרקע: ספדי נד"אם ואחרים
מגדל שמש רמה"ג - טל': 04-6985960

יזום ומגיש התוכנית: מועצה מקומית מגדל שמש
מגדל שמש רמה"ג - טל': 04-6981137

עורך התוכנית: בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק. שמונה
טלפון 04-6941095 פלא פון 050-5546116

אוקטובר 2006

משרד הפנים מחוז הצפון
הגיש התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מס' תכנית מס' 13720
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.06 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר יו"ר המחוזית

מס' תכנית מס' 13720
מס' תכנית מס' 5633
20.2.07

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/13720
המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית מגדל שמס ג/9858 המאושרת
משטח חקלאי ושטח שירותי דרך לאזור מגורים (א)

1.2 מקום התוכנית:

מגדל שמס (נ.צ.מ. 796:600, 272:250)

1.3 שטח התכנית

5.72 דונם (לפי מדידה ממוחשבת). תאריך מדידה 5/10/04 ע"י צמרת הנדסה אזרחית מדידות טל': 04-6984030.
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע
יוזם ומגיש התכנית
עורך התכנית
ספדי נד"אם ואחרים - מגדל שמס
מועצה מקומית מגדל שמס
אדריכל בריק מחמוד

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מתאר מקומית מגדל שמס ג/9858 המאושרת.
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 500 : +1 תכנית בנוי בקנה מידה 1:250.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים. תכנית הבינוי מחייבת בדבר שמורת מרחק מזערי של 40 מ' מצינורות האוורור
של המיכלים התת קרקעים נאי המשאבות במרחק אווירי.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	נובמבר 2003
עדכון 1	אוגוסט 2004
עדכון 2	אוקטובר 2004
עדכון 3	יוני 2005
עדכון 4	ינואר 2006
עדכון 5	אוקטובר 2006

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 ג/9858
3.	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים	דרך משולבת
4.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
5.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (א)
6.	שטח צבוע אפור עם מסגרת באדום	אזור שירותי דרך
7.	מס' עליון	מס' דרך
8.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים *
9.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

* קו בניין בדרך מקומית יימדד משפת הדרך

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
34.96%	_____	0.26	_____	דרך משולבת
_____	17.65%	_____	1.01	אזור חקלאי
4.54%	14.33%	2.00	0.82	אזור מגורים (א)
60.50%	68.02%	3.46	3.89	אזור שירותי דרך
100%	100%	5.72	5.72	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי השטח החקלאי ושטח שירותי דרך לאזור מגורים (א).

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח שרות	שטח עיקרי	יעוד הקרקע
1680 מ"ר	4320 מ"ר	אזור מגורים (א)
בהתאם לתכנית מפורטת		שירותי דרך

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 - אזור מגורים (א) – (שטח צבוע כתום):
ישמש למגורים, הכל עפ"י תכנית ג/ 9858

2 - שרותי דרך – (שטח צבוע אפור עם מסגרת באדום)

ישמש כתחנת דלק בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 18. אין מכוח תכנית זו להוציא היתרי בניה לתחנת דלק אלה בהגשת תכנית מפורטת לשירותי דרך. כמו כן עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 4 נדרש מרחק 40 מ' מהשטח המיועד למגורים מנקודות המילוי של מיכלי הדלק. ראה תכנית בינוי מצורפת.

3 - דרך משולבת - (שטח צבוע פסים אלכסונים ירוקים ואדומים):
ישמש להעברת רכב שרות, הולכי רגל ותשתיות תת ו/או על קרקעיות.

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 נמ' / כולל גג רעפים **	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קווי בנין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
								קדמי	אחורי	צדדי		
24	5 מעל קומה מפולשת	300%	50%	84%	216%	*	300%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	400	אזור מגורים (א)
חוגש תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 18.												

* הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

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

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 הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף 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 מנשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וואו 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 החשמל.

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. הוראות כלליות:

1. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה בשטח 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 מקומית חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

5. הוראות ה"א:

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

6. כבוי אש:

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

7. 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.

8. רישום:

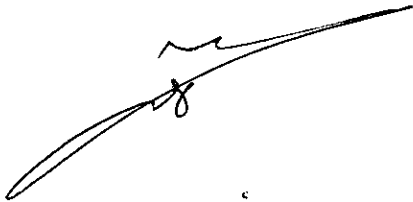
תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

9. עתיקות:

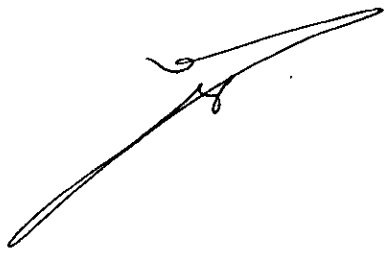
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:



חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - ברוך מחמוד
מגדל שארם 7 רמת גן
דשירון משה 35373
050-546116~~