

17.10.2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מסעדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:**

תכנית מתאר חלקית מס' ג/15410 שינוי כביש בתחום תעשייה מסעדה.

**1.2 מקום התוכנית:**

אזור תעשייה בדרום הישוב מסעדה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 792245	צפון: 271150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
--	--	--

**1.3 שטח התוכנית:**

כ-40.933 דונם (מדוד ממפה פוטוגמטרית ממוחשבת מתאריך 27.03.06 עלי די מודד היתם חאטר).

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** בית קירור השלום ואחרים  
אגודה שיתופית בע"מ מס' 573149 מסעדה רמת הגולן טל. 04-6981688

**זם ומגיש התוכנית:** כניל

**עורך התוכנית:** מ.ת.ל - מרכז תכנון לגליל בע"מ  
אדריכל דן קפלן כורזים ד.ג. דרום הגולן מס' רשיון 9839  
טל. 04-6938767 פקס. 04-6934984

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית מתאר מקומית: תכניות מהווה שינוי לתכנית מס' ג' 5867 מאושרת ומותאמת לג/15717 המומלצת להפקדה. נמצא בתחום ישוב כפרי על פי תמ"מ 3/2 ובתחום ישוב מיוחד על פי תמ"א 35 במרקם שמור משולב ובשטח שימור משאבי מים. התכנית כלולה בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה ובתחום אבן היקוות הכנרת. התכנית תואמת לשינוי 11 ב' בתמ"א 3.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב, תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

15410  
5633  
28.2.07

תוקף התוכנית והכנייה תשס"ה 1965  
15410  
תועדה המהווייה לתכנון ובנייה החלטיה  
ביום 13.9.06  
למשך ארבע התכניות  
סמנכ"ל לתכנון  
יועץ התכנון

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24.02.05	הכנה
20.03.05	עדכון 1
20.12.05	עדכון 2
19.02.06	עדכון 3
17.10.06	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- |  |  |
|--|--|
| גבול התכנית.                               | 1. קו כחול   |
| גבול תבע קיימת או בתכנון ומספרה.           | 2. קו כחול מרוסק ולידו מספר  |
| גבול שמורת טבע לפי ג/13607.                | 3. קו תכלת מרוסק   |
| גבול שמורת טבע לפי תמ"מ 3/2.               | 4. קו ירוק מרוסק   |
| גבול ישוב כפרי לפי תמ"מ 3/2.               | 5. קו כתום מרוסק   |
| אזור תעשייה.                               | 6. שטח צבוע סגול   |
| שטח ציבורי פתוח.                           | 7. שטח צבוע ירוק   |
| מרכז אזרחי.                                | 8. פסים כתומים אלכסוניים   |
| דרך קיימת או מאושרת.                       | 9. שטח צבוע חום  |
| דרך מוצעת או להרחבה.                       | 10. שטח צבוע אדום  |
| דרך לביטול.                                | 11. קווים אדומים אלכסוניים   |
| מספר הדרך<br>קו בנין לצד הדרך<br>רוחב דרך. | 12. מספרים בעיגול מסומן על הדרך:<br>מספר עליון<br>מספרים צדדים<br>מספר תחתון |

1.10 טבלת שטחים:

יעודה השטח	השטח (בדונם)	השטח (בדונם)	(ב- %)	(ב- %)
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
תעשייה	28.246	28.900	69.0	70.7
ש.צ.פ.	0.039	0.754	0.1	1.8
מרכז אזרחי	5.430	-	13.3	-
דרך קיימת ומאושרת	7.218	6.513	17.6	15.9
דרך מוצעת או הרחבה	-	4.766	-	11.6
סה"כ	40.933	40.933	100.0	100.0

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד ממרכז אזרחי לתעשייה.
- 2.1.2 שינוי יעוד מתעשייה לשצ"פ.
- 2.1.3 ביטול חלק מכביש פנימי מס' 71 באזור תעשייה לצורך הרחבת מפעל קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. ביטול חלק מכביש מס' 71.
- ב. סימון מערכת הכבישים העתידות.
- ג. הקלה מתמ"א 3 בסמכות המועצה הארצית מדרך מס' 982.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע אזור תעשייה	סה"כ שטח עיקרי מוצע ד' 18.785=65%*28.900	סה"כ שטחי שירות ד' 4.335=15%*28.900
---------------------------	---	--

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 אזור תעשייה זעירה ומלאכה (סגול).

האזור נועד לצורכי הקמת מבני תעשייה זעירה לא מזיקה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה עבור אחסון, ומיון של תוצרת חקלאית, דרכים ותחנות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי, משרדים, מוסכים, נגריות, מסגריות, אולמות. תותר הקמת מפעלי שירות חקלאי מסוג אי או ב' ע"פ נספח "ג" בשינוי מס' 3 לתמ"מ 2 (תכנית מס' ג/5472). מתן היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### 3.1.2 ש.צ.פ. (שטח צבוע ירוק).

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

#### 3.1.3 דרך קיימת או מוצעת.

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.



### 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, באישור מהנדס הועדה מקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### **3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### **4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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 בניה בשטח תכנית אלא לאחר שהובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ד. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 התוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות:

- כל 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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

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

### 4. מבנים הקיימים:

- מבנים הקיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו. מבנים הקיימים על מבנים אלו חלות הוראות הבאות:
- א. על מבנה הקיים שאינו חוזר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 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. הסדרי התנועה יאושרו ע"י מע"ץ.

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

### 8. עתיקות:

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

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

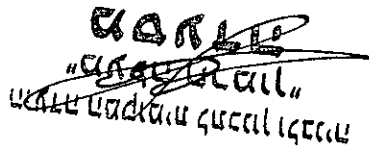
**11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

12. היגוי גנ"א לא תנ"ר בו יינתן א"צ הסתייגות שישושי א"י א"צ 3.

**פרק 5 - חתימות**

**ועדה מקומית:**

  
"ועדה מקומית"  
משרד התכנון והבניה

**בעל קרקע:**

בית קרוך השלום  
אגודת שיתופית  
לאכרי מסעדה בע"מ  
57/3149

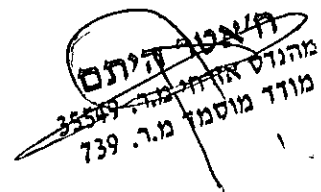
**עורך התוכנית:**

מ.ת. 3  
מרכז תכנון לגליל בע"מ  
תחום דג. תל אביב 6150  
טל. 938767-6

**יום ומגיש התוכנית:**

בית קרוך השלום  
אגודת שיתופית  
לאכרי מסעדה בע"מ  
57/3149

**מודד:**

  
מהנדס אהוד משה 35509  
מודד מוסמך מ.ר. 739