

28.508 א.ק.ר ע"מ כ"ל

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תכנית מס' גנ/16302
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/9858.
תכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר מקומית.

קנה מידה : 1 : 250
שטח התוכנית : 1.780 דונם

בעל הקרקע : עוידאת ג'סאן בן סלים ת.ז. 029174166
טל 0524888871
מגדל שמס

יוזם ומגיש התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון
טל 04 6981677
מסעדה

עורך התוכנית : אדריכל עוידאת אוסאמה 050-2817161
ר.מ. 111963
עוידאת תכנון - הנדסה אזרחית ואדריכלות.
מע"ן ברוך 12200 ת.ד. 130
טלפקס: 04-6954858

יוני 2005
אוגוסט 2005
נובמבר 2006
ינואר 2008
מאי 2008

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16302
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.12.07 לאשר את התכנית
ח"מל ג"ז
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16302
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
מיום 18.8.08

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גנ/16302
המהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל שמש ג/9858

1.2 מקום התוכנית:

מגדל שמש (272600,797950).

1.3 שטח התכנית

1.780 דונם.

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי עניין

יזום ומגיש התכנית:

: הועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון
טל 04-6981677
מסעדה

בעל קרקע:

: עוידאת ג'סאן בן סלים ת.ז. 029174166
טל 0524888871
מגדל שמש

עורך התכנית

: אדריכל עוידאת אוסאמה 0502817161
ד.מ. 111963
עוידאת תכנון – הנדסה אזרחית ואדריכלות.
מעייין ברוך 12200 ת.ד. 130
טלפקס: 04 6954858

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל שמש ג/9858.
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, תשריט בקנה מידה 1:250, חתך אורך בקנה מידה 1:250, חתכים לרוחב בקנה מידה 1:250, תכנית תנועה בקנה מידה 1:250 ותכנית תנוחה בקנה מידה 1:250.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	יוני 2005
עדכון 1	אוגוסט 2005
עדכון 2	נובמבר 2006
עדכון 3	נובמבר 2006
עדכון 4	ינואר 2008
עדכון 5	מאי 2008

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 מקוטע	גבולות תוכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבולות התוכנית
3.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
4.	שטח צבוע אדום	דרך מאושרת עפ"י ג/9858
5.	קו שחור	גבול מגרש
6.	קו מקוטע צבוע אדום	קו בניין
7.	קווים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
8.	מס' עליון	מס' דרך
	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת שטחים:

יעוד הקרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	אחוזים
אזור מגורים א	0.320	% 17.98	0.550	% 30.90
דרך מתוכננת	1.460	% 82.02	1.230	% 69.10
סה"כ	1.780	% 100.00	1.780	% 100.00

1.11. טבלת חלוקה:

מצב קיים		
מגרש	שטח ד"מ	יעוד
1	0.320	אזור מגורים א
2	0.692	הפקעת דרך
סה"כ	1.012	

מצב מוצע		
מגרש	שטח ד"מ	יעוד
1	0.550	אזור מגורים א
2	0.462	הפקעת דרך
סה"כ	1.012	

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

מטרת התכנית הינה הקטנת רוחב דרך מס' 17.

3.1. עיקרי הוראות התכנית:

3.1.1 שינוי יעוד שטח מדרך מאושרת לאזור מגורים א.

3.1.2 לאפשר בניית בית מגורים.

3.2 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.

3.2.1. רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים א (שטח צבוע כתום).
לפי הוראות תוכנית מתאר מגדל שמש ג/9858.

2 - דרך מתוכננת (שטח צבוע אדום)
לפי הוראות תוכנית מתאר מגדל שמש ג/9858.

3.3 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:

אזור שמושי עיקרי	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בנין			שטחי בניה/ אחוזי בניה מקסימלי					צפיפות נטו מס' יח' למגרש		
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס כניסה	מפלס מתחת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)		סה"כ אחוזים	
מגורים	400	3	3	3	300%	**	216%	84%	50%	300%	מס' קומות	גובה ב-מ' כולל גג רעפים
דרך מתוכננת											5 מעל קומה מפולשת	24.0 כולל גג רעפים

לפי הוראות תוכנית מתאר מגדל שמש ג/9858.

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

3.4 הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה
תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדר, שטחי גגון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים ובהתאם לנספח הבנוי של תכנית זו.

ב. 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 הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, 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' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 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 אשור והסכמה מחברת חשמל.
- ג- חקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. תשתית כבלים וטלפון:

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור חברת הטלפון והכבלים הן לגבי חפירות והן לגבי חיבור.

6. 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.

2. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, טלפונים, כבלים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ובאישור מהנדס המועצה המועצה המקומית מטולת.

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 מקומות חניה כנדרש בתקנות.

תותר הקמת חנייה בקו צדדי 0 בהסכמת השכן. ניקוז משטח החנייה וקרווייה יהיה לתוך מגרש המבקש.

5. הוראות הג"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:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

8. רישום:

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

9. תקופת התכנית

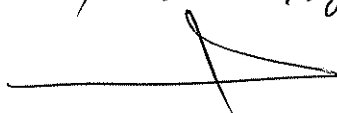
זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים

פרק 5 : חתימות


חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

ע' (ק' 1) 108


חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

ע' (ק' 1) 108


חתימה עורך התוכנית:

עיריית אוסאמה
אדריכל
פ.ג. 111963

אחרים:

~~מועצה עירונית מנהל שמס~~
27/1/08