

עמוד מס' 1 מתוך 7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה החרמון
תחום שיפוט מוניציפלי : מגדל שמס

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' גנ/15902.
מטרה עיקרית: שינוי וביטול חלק מדרך גישה מס' 239 והתווית דרך להולכי רגל.
שינוי לתכנית מתאר מגדל שמס מס' ג/9858.

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת במגדל שמס.

מספר גוש: --	חלקות: --	חלקי-חלקות: --
נ.צ. מרכזי: מזרח-מערב 271/950	משו"ח והפיקוח מהחוק החדש	
נ.צ. מרכזי: צפון-דרום 796/950	חוק התכנון והבניה תשל"ח 1965	
אישור ונכונות מס' 15902		
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 08.03.12 לאשר את התכנית		
סמנכ"ל לתכנון		יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית : 0.437 ד'

אופן המדידה : מדידה ממוחשבת.
תאריך מדידה: 15.05.2005.
תאריך עדכון מדידה: 20.4.2008
מודד מוסמך: אבו סאלח היסם
מיקוד: 12438 טל': 046870134 פל': 0507-7405529

מ.ר. 1072 מגדל שמס ת.ד. 488
פל': 0507-7405529

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
פיסל אלולי	029170545	מגדל שמס	953	050-7100187

יזם התוכנית :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
פיסל אלולי	029170545	מגדל שמס	953	050-7100187

מגיש התוכנית

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
פיסל אלולי	029170545	מגדל שמס	953	050-7100187

עורך התוכנית: המהנדס סאמי אסעד כפר: בית ג'ן מס' רשיון: 36469
ת.ד. 258 מיקוד: 24990 טלפקס: 04-9803412 פל': 0507695074
Email: hasan-77@zahav.net.il

עמוד מס' 2 מתוך 7

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית זו מס' גנ/15902.
המהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל שמס מס' ג/ 9858 (אושרה בתאריך 07.07.2005),
עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח.

1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 7 עמודים.
ב תשריט בקנ"מ 1:250. ותרשים סביבה קנ"מ 1:1250.
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

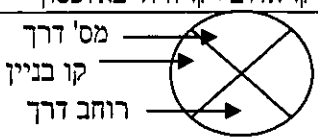
1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
06.2005	הכנה
30.10.2006	עדכון 1
20.4.2008	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט :

סימן בתשריט	פירושו וסימן
קו כחול	גבול תכנית מוצעת
חום	דרך מאושרת
תכלת	מגורים ב
ירוק+חום	דרך משולבת קיימת
ירוק+אדום	דרך משולבת מוצעת
שטח מנוקד בנקודות שחורות מותחם בקו אדום	מבנים קיימים
קו אדום באלכסון	ביטול דרך
אפור	מבנה חריג
קו צהוב	מבנה להריסה
קו אדום+קו ורוד באלכסון	דרך להולכי רגל
	רוזיטה

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אהוז בסה"כ	שטח בדונם	אהוז בסה"כ	שטח בדונם	
24.72%	0.108	17.63%	0.077	מגורים ב
44.62%	0.195	82.37%	0.360	דרך משולבת
30.66%	0.134			דרך להולכי רגל
100.00%	0.437	100.00%	0.437	סה"כ

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית
2.1 מטרות התוכנית :

א- שינוי וביטול חלק מדרך מס' 239 והפיכתו למגורים ב' על פי תכנית מתאר ג/9858.
 ב- שינוי חלק מדרך מס' 239 לדרך להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת למגורים ב'.
- הקטנת קווי בניין מ- 2 מ' ל- 0 (אפס) מ'.
- שינוי שטח מאזור מגורים ב' לדרך להולכי רגל.

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

3.1.1 מגורים ב (תכלת בתשריט) :

ע"פ הוראות ג/9858 המאושרת.

3.1.2 דרך משולבת (ירוק+הום בתשריט) :

ע"פ הוראות ג/9858 המאושרת.

3.1.3 דרך להולכי רגל (קו אדום+קו ורוד באלכסון בתשריט) :

דרך המיועדת למעבר הולכי רגל.

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

לפי תכנית מס' ג/ 9858 .

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות : חזית כניסה תהיה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני .

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 התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם 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 קווי 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 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' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

עמוד מס' 5 מתוך 7

בקו מתח עליון 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 המינמלים 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 :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג - הוראות כלליות :

1 - חלוקה :

1.1 תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא החלוקה הנדרש בחוק .

1.2 חלוקה חדשה עפ"י הוראות תוכנית זו , לפי סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה .

1 - הפקעות :

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

3 - רישום :

בהתאם לסעיף 125 חוק התכנון הבניה .

4- מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים 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 תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6 - היטל השבחה :

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

7 - הוראות הג"א

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

8 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9 - כיבוש אש :

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

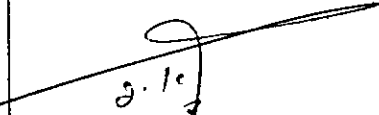
פרק 4 מימוש התכנית :

4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 15 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.


חתימות

ועדה מחוזית	ועדה מקומית
<p>עורך התכנית</p> <p>סאמי סאמי אסע מהנדס אגבחי 36409 ק.ד & סאמי אסע</p>	מועצה מקומית

בעל הקרקע

חתימה	ת.ז.	שם
 2.1 1.7.08	029170545	פיסל אלולי

היוזם

חתימה	ת.ז.	שם
 2.1 1.7.08	029170545	פיסל אלולי