

2007968

אתר תפק 14.9.08 ע"י ע.ס

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/16388

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית ג/ 9858 המאושרת ביטול התחברות של דרך מס' 121 לדרך מס' 5 ושינוי סיווגה והתויתתה של דרך משולבת מס' 164 והתחברות באמצעות דרך משולבת מס' 163.

מחוז	הצפון
נפה	גולן
מקום	מגדל שמש (נ.צ.מ 796:950, 272:500)
תחום שפוט מוניציפאלי	מועצה מקומית מגדל שמש
קנה מידה	1:1250
שטח התוכנית	2.88 דונם (לפי מידה ממוחשבת)
בעל הקרקע	מועצה מקומית מגדל שמש ואחרים מגדל שמש רמה"ג - טל' : 6981137-04
יזום ומגיש התוכנית	מועצה מקומית מגדל שמש מגדל שמש רמה"ג - טל' : 6981137-04
עורך התוכנית	בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק. שמונה טלפון 04-6941095 פלא פון 5546116 - 050
יועץ התחבורה	ח.ד.ד. ח. מהנדסים בע"מ נצרת - ת.ד. 293, מיקוד 16102 טלפון 04-6555769 פקס 04-6552570

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16388
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 14.9.08 לאשר את התוכנית
 מאת שטרית יו"ר הועדה המחוזית
 שר הפנים

2007968
 הודעה על אישור תכנית מס' 16388
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5876
 מיום 4-12-08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/16388 המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית מגדל שמש ג/9858 המאושרת. ביטול התחברות של דרך מס' 121 לדרך מס' 5 ושינוי סיווגה והתוויתה של דרך משולבת מס' 164 והתחברות באמצעות דרך משולבת מס' 163.

1.2 מקום התוכנית:

מגדל שמש (נ.צ.מ 796:950, 272:500)

1.3 שטח התכנית

2.88 דונם (לפי מידה ממוחשבת), מתאריך 10/01/2007. שנמדדה על ידי מודד אבו ג'בל פארס - מ.ר.1029. שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מועצה מקומית מגדל שמש ואחרים	<u>בעל הקרקע</u>
מועצה מקומית מגדל שמש	<u>יוזם ומגיש התכנית</u>
אדריכל בריק מחמוד	<u>עורך התכנית</u>
מהנדס חדד חביב	<u>יועץ התחברה</u>

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תואמת להוראות ולתכנית מתאר מקומית מגדל שמש ג/9858 המאושרת פרט לביטול התחברות של דרך מס' 121 לדרך מס' 5 ושינוי סיווגה והתוויתה של דרך משולבת מס' 164 והתחברות באמצעות דרך משולבת מס' 163. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה. יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/9858.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

מס' עדכון	תאריך
1	מרץ 2004
2	יוני 2005
3	ינואר 2006
4	פברואר 2007
5	מרץ 2007
	יולי 2007

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 חום	דרך מאושרת
4.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
5.	שטח צבוע פסים אלכסונים ירוקים ואדומים	דרך משולבת
6.	שטח צבוע קווים אדומים אלכסונים	דרך לביטול
7.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (א)
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
43.31%	47.28%	1.25	1.36	דרך מאושרת
19.93%	---	0.57	---	דרך מוצעת
3.24%	20.81%	0.09	0.60	דרך משולבת
33.51%	31.90%	0.97	0.92	אזור מגורים (א)
100%	100%	2.88	2.88	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

ביטול התחברות של דרך מס' 121 לדרך מס' 5 ושינוי סיווגה והתוויתה של דרך משולבת מס' 164 והתחברות באמצעות דרך משולבת מס' 163, מהווה הפקעה למגרש בבעלות פרטית שלא ניתן לממש זכויות בניה עליו.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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- **דרך קיימת ו/או מאושרת-(שטח צבוע חום):**
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.

3- **דרך מוצעת- שטח צבוע אדום:**
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח..

4- **דרך משולבת-(שטח צבוע פסים אלכסוניים 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 בניה מקסימאלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
גובה במ'	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	אזור מגורים (א)

* הכל עפ"י תכנית ג/9858 המאושרת.

3.3. הוראות נוספות:

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 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 מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, 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 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 חשמל.

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.

3.3. 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. היטל השבחה:

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

3. 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.
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש .

4. הוראות ה"א :

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

5. כבוי אש:

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

6. 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.

7. 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 ויזום התוכנית:

~~מועצה עירונית~~

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - פליק מחמוד~~

~~מגדל שמס' / רמת גן~~

~~רשיון מס' 55373~~

~~050 - 5546116~~