

9.6.02

תל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מעלה חרמון"

07-08-2001

תוכנית מס' ג/11686

נתחבל

המהווה שינוי לתוכנית מתאר עין קניה מס' 5820ג המאושרת
מאזור מגורים (א) לאזור מבנה ציבור.

מחוז : הצפון

מקום : עין קניה (נ.צ.מ 268:600, 793:700)

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה חרמון"	
תוכנית מס' 11686	מ.ס. ג/11686
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצה למתן תוקף לתאריך 12/7/01	
מהנדס תכנון	יו"ר הועדה

תחום שיפוט מוניציפאלי : עין קניה

קנה מידה : 1:1250

שטח התוכנית : 2.24 דונם (מדידה מחושבת) - תאריך ינואר 2001

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל .
מחוז הצפון קריית הממשלה ת.ד. 500
נצרת עלית 17105 טל': 04-6558211

יוזם ומגיש התוכנית : מועצה מקומית - עין קניה
כפר עין קניה רמה"ג טל' 04-6981350

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה
טלפון 04-6941095 פלא פון 546116 - 050

יולי 2001

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 11686	הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.7.01 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11686	פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5094
מיום 15.7.02	

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 11686 המאושרת המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית עין קניה מס' ג/ 5820 המאושרת שינוי יעד מאזור מגורים (א) למבנה ציבור ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

מרכז כפר עין קניה (נ.צ.מ 268:600, 793:700)

1.3 שטח התכנית

2.24 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

יזום ומגיש התכנית

עורך התכנית

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה ת.ד 500 נצרת עלית 17105
מעוצה מקומית עין קניה, כפר עין קניה רמה"ג, טל': 04-6981350
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 04-6941095

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי מאזור מגורים (א) לאזור מבנה ציבורי (להקמת מבנה המועצה המקומית), וכפופה להוראות תכנית מתאר מחזית לרמ"ג מס ג/5472 (שינוי מס 3 לתמ"מ 2) ומשנה חלק מתכנית מתאר מקומית עין-קניה ג/ 5820 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 1:1250.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	דצמבר 1999
עדכון 1	אוגוסט 2000
עדכון 2	ינואר 2001
עדכון 3	יולי 2001

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 מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
4.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (א)
5.	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	מבנה ציבור
6.	מס' עליון	מס' דרך
7.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
8.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
42.41%	42.41%	095	0.95	דרכים
57.59%	---	1.29	---	אזור מבנה ציבור
---	57.59%	---	1.29	אזור מגורים (א)
100%	100%	2.24	2.24	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד שטח מגורים (א) למבנה ציבור להקמת מבנה המועצה המקומית.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מבנה ציבורי	2322 מ"ר

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 למבנה ציבור - שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה:

ישמש להקמת מבנה ציבורי - כגון: מקומות לפולחן דתי, מבנה מועצה, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות, תחנות לאם וילד, תחנה לעזרה ראשונה ומבנה משרדים

2 - דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ועל-קרקעיים, אי תנועה, גינות ופיתוח שטח. רוחב הדרך משתנה אך לא יפחת מהרשום ברוחסה.

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 מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' 15 **	3	210%	80%	30	180	*	210%	2.0	3.0	3.0	500	אזור מבני ציבור

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

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

3.3 הוראות נוספות

א. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן ניסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולוון וצבוע, או כל חומר איכות אחר.
לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

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 מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקו חשמל, לבין החלק הבולט וזאו 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 המינמליים 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.

ג. הורות כלליות:

1. 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.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

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. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

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

6. הוראות הג"א:

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

9. כבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

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

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויהם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - בריק מחמוד
מגדל שמיר - פמ"ג
רשיון מס' 35373
050-546116~~