

# מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"מעלה חרמון"  
29-10-2001  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תוכנית מתאר מקומית מס' 12239/ג

שנוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/5867 המאושרת { שנוי בתקנון }

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מעלה חרמון"  
תוכנית מס' 12239/ג מכ"ס  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם  
המלצה למתן תוקף לתאריך 6/9/2001  
י"ד הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 12239/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 17-12-01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
י"ד הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 12239/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון**  
**כפר מסעדה - רמת הגולן**

**פרק 1 זהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם וחלות**

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/12239 המהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/5867 - המאושרת { שנוי בתקנון }

**1.2 מקום התוכנית**

מחוז הצפון  
מסעדה  
רמת - הגולן  
השנוי מתייחס לכל הקרקע בתחום הקו הכחול של מתאר מסעדה מס' ג/5867

**1.3 שטח התוכנית** - עפ"י מתאר ג/5867 - 880 דונם

**1.4 בעל ענין**

**בעל הקרקע**  
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים  
ת.ד 580 נצרת - עלית 17000 ט"ל: 04-6558211

**יזם התוכנית**  
ועדה מקומית מעלה חרמון  
כפר מסעדה רמת הגולן מיקוד: 12435  
ט"ל: 04-6983608, 04-6981677 פקס: 04-6982747

**מגיש התוכנית** ועדה מקומית מעלה חרמון

**עורך התוכנית** עמראן בדר מהנדס הועדה

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/5867 מאושרת מיום 30/1/94. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3/10/00	הכנה
11/6/01	עדכון 1
	עדכון 2

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 הוראות כלליות

### 1.9.1 שטחי חניה ומיקום חניה

יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

החניה תהייה בתחום המגרש. במקומות שתנאי הטופוגרפיה מיוחדים או מקרים חריגים, יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

חניה מבניה קלה תותר בקו בנין אפס {0} {אחורי, קדמי, צדדי} ובתנאי שהניקוז יהייה לכוון מגרש המבקש. תנאי למתן היתר בניה סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.

### 1.9.2 בנינים קיימים

עם כניסת תוקפה של תוכנית זו רשאית הועדה המקומית לאשר בקשות להיתר בניה למבנים קיימים בשטח התוכנית ערב כניסתה לתוקף, וזאת בתנאים הבאים:

א. מבנה קיים בקו בנין קטן ממה שהוגדר בתוכנית כפוף להסכמת השכנים הגובלים למגרש והבטחת מקומות חניה בהתאם לתקן בתוך המגרש.

ב. תוספת למבנה קיים לפי המעטפה הקיימת בתנאי שהמבנה אינו חוזר לתוך שטח הדרך או שטח מבני ציבור או שטח ציבורי פתוח עם הפעלת מנגנון שהוגדר בסעיף א'.

ג. חריגה בזכויות הבניה במבנה קיים עם הפעלתם של תנאים א' ו - ב'.

## פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראת התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית :

א. הגדלת אחוזי הבניה { שרות } באזור מגורים א' ו ב' והוספת תכליות ושימושים באזור מגורים, שצ"פ

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה לשטחי שירות + התאמת טבלת הזכויות והגבלות הבניה לתקנות התכנון והבניה 1992 .

**מגורים א'** אחוזי הבניה לשימוש עיקרי ישונה  
מ - 180% ל - 108% ושטחי השירות ישונו  
מ - 15% ל - 96% סה"כ

**מגורים ב'** אחוזי הבניה לשימוש עיקרי ישוני  
מ - 250% ל - 150% ושטחי השירות ישונו  
מ - 15% ל - 124% סה"כ

## פרק 3

### 3.1 רשימת תכליות ושימושים :

**כללי :** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין - הכל בהתאם לרשום בתוכנית המקומית מס' ג/5867 ובכפוף לה.

### 3.1.1 אזור מגורים א + ב

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות, חנויות מזון וקיוסקים, מסעדות
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. מרפאות
- ט. מחסנים לשימוש ביתי.
- י. עסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים, שימושיים אלו כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

### 3.1.2 אזור מבנה ציבור

השטח מיועד להקמת מבנה ציבור כגון:

- א. מקומות לפולחן דתי כגון כנסיה, מסגד וכו'
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים אולמות ספורט ואצטדיונים
- ד. קולנוע
- ה. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות עזרה ראשונה
- ו. משרדים
- ז. מוסדות מוניציפליות ומקלטים

### 3.1.3 שטחי ציבור פתוח { ש.צ.פ }

- א. כיכרות,, גנים ציבורים ונטיעות
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים
- ד. מתקנים הנדסיים
- ה. קירות תומכים, מסלעות, שבילים וגשרים וכיכרות

## 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתר בניה אלה בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות לפי תוכנית המתאר המאושרת מס' ג/5867 ובהתאם לשנויים להלן:

## טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון

{ חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים תשנ"ב 1992 }

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						קו בנין			גודל מגרש מינימלי	שטח האזור שימוש עיקריים
		סה"כ	שטח לכסוי הקרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
במ"ר	מס' קומות											
14 מ'	3 קומות מגורים + קומת עמודים קומת מסד/ מרתף	204	60	96	108	*	204	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר או כפיים שקיים	מגורים א
14 מ'	3 קומות מגורים + קומת עמודים + קומת מרתף/ מסד	274	74	124	150	*	274	לפי תשריט	2	2	250 מ"ר או כפיים שקיים	מגורים ב'
		20%	---	---	20%	*	20%	לפי תשריט	3	3	200	ש.צ.פ.

\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בתנאי שסה"כ אחוז % הבניה המפורטים בטבלה יישמרו.

\* כל ההערות הנוספות לגבי מס' בנינים במגרש, מרחק בניה צדדי/אחורי בהסכמת השכנים הנמצאים בתקנון תוכנית מס ג/5867 עומדים בעינם.

## פרק 4 - הוראות כלליות

### א. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### ג. ביוב

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

### ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מטר }	11.0 מ'

**הערה:** במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

### ה. אשפה

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

### ו. הפקעות

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