

ת"ק 8.1.02

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"מעלה חרמון"

29/10/2001

נתקבל

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/12240

שנוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/5820 { שנוי בתקנון }

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/12240
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה עם
המלצה למתן חוקף לתאריך 15/9/2001

מהנדס תכנון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/12240
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.10.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/12240
505
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4.2.02
מיום

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון
כפר עין קניה - רמת הגולן

פרק 1 זהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מסי ג/12240 המהווה
שנוי לתוכנית מתאר מקומית מסי ג/5820 - { שנוי בתקנון }

1.2 מקום התוכנית

מחוז הצפון
עין - קניה
רמת - הגולן
השנוי מתייחס לכל הקרקע בתחום הקו הכחול של
מתאר עין - קניה מסי ג/5820

1.3 שטח התוכנית - עפ"י תוכנית מתאר ג/5820 - 710 דונם

1.4 בעל ענין

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים ת.ד. 580 נצרת עלית - 17000 ט"ל : 04-6558211	<u>בעל הקרקע</u>
ועדה מקומית מעלה חרמון כפר מסעדה רמת - הגולן מיקוד : 12435 ט"ל : 04-6981677, 04-6983608 פקס : 04-6982747	<u>יזם התוכנית</u>
ועדה מקומית מעלה חרמון	<u>מגיש התוכנית</u>
עמראן בדר מהנדס הועדה	<u>עורך התוכנית</u>

1.5 יחס לתוכנית אחרות

התוכנית מהווה שנוי לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/5820 המאושרת. 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 חודר 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 :

הגדלת אחוזי הבניה { שטחים עיקריים ושטחי שרות } המותרים ע"י הוספת קומה שלישית באזור מגורים א' ו - ב' והוספת תכליות ושימושים באזור מגורים ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

שינוי בזכויות הבניה התאמת טבלת הזכויות והגבלות הבניה לתקנות התכנון והבניה 1992

א. מגורים א' אחוזי הבניה שטחים עיקריים ישונו מ - 144% ל - 108% ושטחי שירות ישונו מ - 24% ל - 96% סה"כ

ב. מגורים ב' שטחים עיקריים ישונו מ - 200% ל - 150% ושטחי שירות ישונו מ - 24% ל - 124% סה"כ

פרק 3

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין נמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין .

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 המתאר המקומית המאושרת מס' ג/ 5820 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	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
מ"ר	מס' קומות											
14	3 קומות מגורים קומת עמודים + מסד/ מרתף	204	60	96	108	*	204	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר או כפוי שקיים	מגורים א
14	3 קומות מגורים קומת עמודים + מסד/ מרתף	274	74	124	150	*	274	לפי תשריט	2	2	250 מ"ר או כפוי שקיים	מגורים ב'
	-----	20%	-	20%		*	20%	לפי תשריט	3	3	200	ש.צ.פ.

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית

* כל ההערות הנוספות לגבי מס' בנינים במגרש, מרחק בניה צדדי/אחורי בהסכמת השכנים הנמצאים בתקנון תוכנית מס'ג/5820 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'

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

חתימות:

יוזם התוכנית:

עורך התוכנית:

מועצה מקומית:

מועצה לתכנון ולבניה
בעיר חרמון
מחוז גליל
מחוז חרמון