

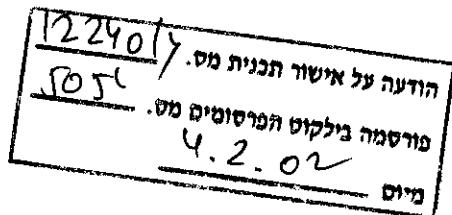
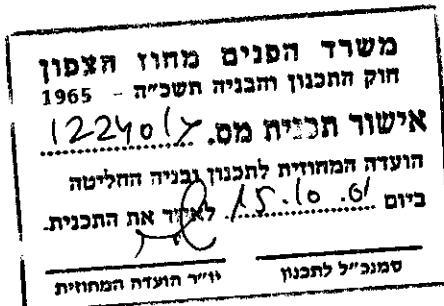
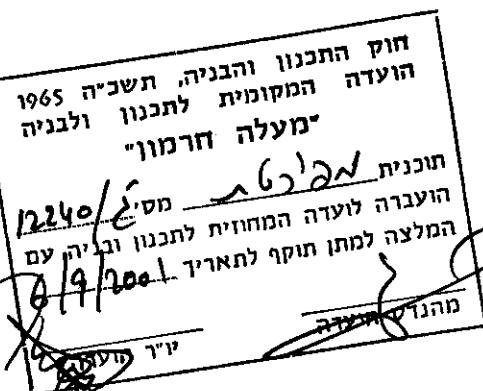
ט/מ 8.1.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תוכנית מס' 12240 ג/

שינוי לתוכנית מתאר מקומי מס' ג/0 5820 { שניי בתכנון }



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

פרק 1 זהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומי מס' ג/00 12240 המהווה
שני לתוכנית מתאר מקומי מס' ג/00 5820 - { שני בתקנון}

1.2 מקום התוכנית

מחוז הצפון
عين - كنيه
רמת - הגולן

השני מתייחס לכל הקרקע בתחום הקו הכחול של
מתאר עין - קניה מס' ג/00 5820

1.3 שטח התוכנית - עפי תוכנית מתאר ג/00 5820 - 710 דונם

1.4 בעל עניין

מנהל מקרקעי ישראל ופרטאים
ת.ד. 580 נצרת עליית - 17000 ט"ל: 04-6558211
ועדה מקומית מעלה חרמון
כפר מסעדה רמת - הגולן מיקוד: 12435 ט"ל: 08-6981677, 04-6983608
fax: 04-6982747
ועדה מקומית מעלה חרמון
עמראן בדר מהנדס הוועדה

בעל הקרקע

يُولم التَّوْصِينَ

مُجَاهِش التَّوْصِينَ

عُورَق التَّوْصِينَ

1.5 יחס לתוכניות אחריות

התוכנית מהוות שנויה לתוכנית מתאר מקומית מס' ג/5820 המאושרת. בכל מקרה של סטירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנו בנ_ע 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 והבנייה.

1.9 הוראות כלליות

1.9.1 שטחי חניה ומקומות חניה

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

חניה תהיה בתחום המגרש. במקומות שתנאי הטופוגרפיה מיוחדים או מקרים חריגים, יתכן פתרון חניה אחר לשביות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

חניה מבנה קלה תוטר בקו בניין אפס {0} {אחורית, קדמי, צדי } ובתנאי שהניקוז יהיה לכון מגרש המבוקש. תנאי למtan היתר בניה סימן מקומות חניה כנדרש בתקנות.

1.9.2 בנינים קיימים

עם כניסה תוכנית זו רשאית הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה **למבנה קיים** בשיטת התוכנית ערב כניסה לתוך, וזאת בתנאים הבאים :

- א. בניית קיים בקו בניין קטן ממה שהוגדר בתוכנית כפוף להסכמה השכנים הגובלים למגרש והבטחת מקומות חניה בהתאם לתקן בתחום המגרש.
- ב. נוספת לבנייה קיים לפי המעטפה הקיימת בתנאי שהמבנה אינו חודר לתוך שטח הדרך או שטח ציבורי או שטח ציבורי פתוח עם הפעלת מנגנון שהוגדר בסעיף א'.
- ג. חריגה בזכויות הבניה במבנה קיים עם הפעולות של תנאים א' ו- ב'.

פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראת התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

הגדלת אחזוי הבניה { שטחים עיקריים ושטחי שירות } המותרים ע"י הוספת קומה שלישית באוצר מגורים א' ו - ב' והוספת תכליות ושימושים באוצר מגורים ושכ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

שינויי בזכויות הבניה התאמת טבלת הזכויות והגבלות הבניה לתקנות התכנון והבנייה 1992

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

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

פרק 3

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

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

3.1.1 אזור מגורים א + ב

- א. בתים מגורים
- ב. מועדונים פרטיטים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- ה. מוסכים פרטיטים ושותפים לחסנית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חניות, חניות מזון וקיוסקים, מסעדות
- ז. מספרות ומכווני יופי.
- ח. מרפאות
- ט. מחסנים לשימוש ביתי.
- יכ. עסקים בלתי מזוקים ובתי מרעישים, שימושים אלו כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

3.1.2 אזור מבנה ציבורי

השיטה מיועדת להקמת מבנה ציבור כגון :

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

3.1.3 שטחי ציבור פתוח { ש.צ.פ }

- א. כיכרות, גנים ציבוריים 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 ניתן היתר בניה אלה בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה הזכויות לפי המתאר המקומית המאושרת מס' ג/ 5820 ובהתאם לשינויים להלן :

טבלת זכויות והగבלות בניה לפי תקנות התקנון

חישוב שטחים ואחזויי בניה בתוכניות ובהתרים תשנ"ב 1992

* תותר העברת אחזוי בניה מעל מפלס הכנסתה אל מתחת למפלס הכנסתה באישור הוועדה המקומית

* כל ההוראות הנוספות לגבי מס' בניינים בmgrsh, מרחק בנייה
צדדי/אחורית בהסכמה השכנים הנמצאים בתקנון תוכנית מס'ג/2020
עומדים בעינם.

פרק 4 - הוראות כלליות

א. מים

אСПפקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ניקוז

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

ג. ביוב

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

ד. איסור בניה מתחת וקרבת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקrukע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים בקו מתח גובה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מטר }	2.0 מ' 1.5 מ' 5.0 מ' 11.0 מ'
---	---------------------------------------

הערה: במידה ובאיוזר הבניה ישנו קווי מתח עליון/מתוח על בניינים 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתור הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התchingות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ו. הפקעות

כל 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 והבנייה.

חתימות:

יווזט התוכנית:

עורך התוכנית:

מועצה מקומית:

