

הודעה על הפקדת תכנית מס' 9652 / 1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4637
 מיום 10-59 3537 נ' 10/1

משרד הפנים מתוך הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תפקדת תכנית מס' 9652 / 1
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלוטה
 מס' 19.11.98 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

משרד הפנים מתוך הצפון
 כנון וחבניה תשכ"ה - 1965
 תפקיד
 תכנית מס' 9652 / 1
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלוטה
 מס' 22.7.98 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 תכנית מס' ג / 9652
 המהווה שנוי לתוכנית מחצר מגאר ג/850 ותכנית ג/8300

מגאר

שינוי יעוד בחלקות 70, 67, 66, 65
 גוש 15567
 15581 ת"ח 6
 מפרטי פתוח
 למגורים, וחקלאי
 לתוספת 12 יחידות דיור
 סאלח סאלח - מהנדס
 טלפקס 06-786762

הודעה על אישור תכנית מס' 9652 / 1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4637

- י"זם : סוהיל עראידה + ענאן עראידה
 ת.ד. 430, מגאר 14930, טל-781666-06
- בעלי הקרקע : סוהיל עראידה + ענאן עראידה
 ת.ד. 430, מגאר 14930, טל-781666-06
- עורך התכנית : ס. סאלח - משרד תכנון שרותים בהנדסה אזרחית ותכנון ערים
 ת.ד. 5, מגאר 14930
 טלפקס :- 06-786762

י"זם :
 בעל קרקע :
 עורך :

חתימות:
 מהנדס המועצה
 התכנית מוגשת ליועצתנו ונתקבל העתק
 ביום :
 ראש המועצה המקומית מג'אר

סאלח סאלח - משרד תכנון הנדסי שרותים בהנדסה אזרחית ותכנון ערים מג'אר. ת.ד. 5 - טל. 067-86762

ואריך :
 עדכון: 10.02.98

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא:

**"תכנית מס' ג/9652
שינוי יעוד בחלקות 70,67,66,65
גוש 15567 מפרטי פתוח
למגורים וחקלאי"**

(להלן "תכנית זו"), והיא מהווה שנוי לתכנית מדאר מגאר מס' ג/850;

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצודף לתכנית זו, (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטמכי התכנית.

התכנית כוללת:-

- א. הוראות התכנית (תקנון) הכולל 6 דפים [1-6].
 - ב. מפה בק.מ- 1:1250 (תשריט).
 - ג. נספח המלצות יועץ קרקע-חטן כאזמ-4 דפים [A1-A4].
3. יחס לתכניות אחרות
-

תכנית זו מהווה שנוי לתכניות אשר להלן:

י.פ.	תאריך פרסום	שם התכנית	מס. תכנית
	(מתן תוקף)	תכנית מדאר - מגאר	850/ג
	(מתן תוקף)	שינוי לתכנית מדאר - מגאר	8300/ג
	(מתן תוקף)		7234/ג

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום הכפר מגאר.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט התכנית.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים המפורטים להלן:

גוש	חלקות (בשלמות)	חלקים מחלקות
15567 15581	66	70,67,65 6

7. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 3.8 דונם בקירוב (מדוד גרפית).

8. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם סוהיל עראידה+ענאן עראידה ממג'אר.

9. יוזם התכנית

יוזמי התכנית הם סוהיל עראידה+ענאן עראידה - ממג'אר.

10. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

10.1 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למגורים, ודרכים.

10.2 קביעת שמושים והוראות בניה בכל אחד מהאזורים והשטחים הכלולים בתכנית.

10.3 חלוקה למגרשים

11. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה

גבול תכנית זו

קו נקודה בצבע כחול

גבול תכנית ג/8300

קו מקוטע בצבע כחול

גבול תכנית ג/850

קו שתי נקודות בצבע כחול

גבול תכנית ג/3738

אזור צבוע כתום

אזור מגורים א'

אזור צבוע ירוק מותחם ירוק כהה

שטח פרטי פתוח

פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט

אזור חקלאי

אזור צבוע חום בהיר

דרך קיימת או מאושרת

ספרה ברבע העליון של העגול

מספר דרך

ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

מרווח קדמי (קו בנין במ')

ספרה ברבע התחתון של העגול

רוחב דרך (מ')

קו ירוק ומספר בעיגול-ירוק

גבול חלקה רשומה ומספרה

קו בשחור ומספר בשחור

גבול מגרש מוצע ומספרו

12. שמוש בקרקע

לא ישמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12.1 טבלת שטחים [מדוד גרפית]

שטחים בדונמים		יעוד
מוצע	קיים	
0.40	2.6	שקח פרטי פתוח
2.00		אזור חקלאי
1.40	1.20	אזור מגורים א'
		דרכים
3.80	3.80	סה"כ

13. רשימת התכליות באזורים השונים:

13.1 אזור מגורים א

בתי מגורים.
חנויות למסחר קמעוני לצרכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שמוש בבנין אחד למסחר ולמגורים בתנאי שליעוד המסחרי תשמך קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

13.2 אזור חקלאי

עפ"י תכנית ג/6540 ובהתאם להנחיות משרד החקלאות באשר לשימושים חקלאיים בצמוד לאזור מגורים.

13.3 דרכים

ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. הוראות בניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו ע"פ הטבלה המצורפת.

14.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שקחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים תשנ"ב 1992)

מ ר ו ח י ם				מס' קומות		גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור (שימושים עיקריים)
אחוליים	צדדיים	ה ק ד מ י לדרך גישה	לדרך	מתחת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה		
3	3	3	כמסומן בתשריט	קומת מסד	3	400	מגורים א'

המשך טבלא:

מס' יחיד במגרש סה"כ	(צפיפות נטו) מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים				האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	
4	4	12 מ'	3 + 1	150%	42 %	6 %	144%	מגורים א'

הערות: 1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.

14.2 קיבולת התכנית

סה"כ קיבולת התכנית כ-12 יח"ד.

14.3 היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תכנית חלוקה הכוללת גישה לכל מגרש.

15. מספר מבנים על מגרש

באזור מגורים, היתר לבנית שנים או יותר בנינים על מגרש יינתן רק אם המרווח בין כל שני בנינים יהיה 6 מ' לכל הפחות, ואם אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבניה.

16. דרכים

16.1 הרדיוס של קשת בהצטלבות קו רחוב בצומת לא יפחת מ-6 מטרים.

17. חלוקה ואחוד

שינוי החלוקה בתכנית זו יותנה בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית ושיעמוד בהוראות תכנית זו.

18. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי צבור בתכנית זו יופקעו על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית מגאר.

19.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 6.5 מטרים
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים

19.2 אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

20. שירותים הנדסיים

20.1 זכות מעבר

על כל בעל קרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צנורות של רשת אספקת מים צבורית, קווי ביוב ותעול, בתנאי שלא ייפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

20.2 נ ק ו ז

אין לחבר מגרש לדרך צבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית.

20.3 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של כפר מג'אר.

20.4 ב י ו ב

כל בנין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב עירונית לשטח.

21. הרחקת הפסולת והאשפה

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציג בתוכנית את מקום כלי האצירה לאשפה וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שייקבע ע"י הרשות המקומית.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

23. חניה

חניה באזור מגורים א' תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה [התקנת מקומות חניה] התקפות.

24. דרישות הג'א:

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תהיה תואמת את דרישות חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 על תיקוניו ותקנותיו בנושא מקלטים.



A-1

18.3.97

לכבוד

נר טוהיל ועדנאן עראידה

כפר מג'אר.

טיקוד 14930

נ.א.

הנדון :- חוות דעת טקצועית בענין יעוץ קרקע
לבטוס מבנה מגורים על חלקה 66 וחלק
מחלקות 65, 70 גוש 15567 וחלק מחלקה 6
גוש 15581 בכפר מג'אר.

נתבקשתי על ידכט לחוות דעתי הטקצועית כמהנדס קרקע ובטוס לענין
בטוס מבנה מגורים על חלקה 65, 66, 70 גוש 15567 וחלקה 6 גוש
15581.

א. תאור האזור :-

הטופוגרפיה באזור הררית טלעית וטשופעת. קייט מדרון שיורד
באופן תלול מכוון מערב כלפי מזרח.

בסביבה בנוייט מבנים בני 1-2 קומות ונטשטיט למגורים. האתר נמצא
בשכונה מזרחית צפונית של כפר מג'אר.

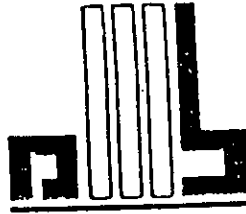
ב. תאור המגרש, תנאי קרקע וטופוגרפיה :-

נשוא חוות הזעת הינו מגרש שטיועד לבניה בשטח כ- 1.550 דונט.
צורת המגרש אי ריגולרית. הטופוגרפיה במגרש וררית וטשופעת -
קייט מדרון שיורד באופן מתון מכוון מערב כלפי מזרח בשפוע הנמוך
מ- 30%.

קרקע המגרש מכוסה בכרום סלע גירי קשה ומלאה טרשים וצרורות עם
תערובת של חרטית בעובי משתנה.

מכוון מערב וצפון קייטים מבנים בני 1-2 קומות. יש לקחת בחשבון
סקיימות בשטח תופעות קרסטיות המתבטאות בחלליט קרסטיים בקטרים
העלולים להגיע עד טס' מטרים.

פני השטח הטבעיים משופעים בשיעור של כ- 30% לכוון מזרח. והם
מורכבים מטרשים המזפרדים ביניהם ע"י הויציט של חרטית מקומית
יש להדגיש שגושי הסלע באתר מכילים טזקים רבים עקב תופעות
קרסטיות אינטינטיביות. ועקב הימצאות באתר איזורי שבירה. ע"פ
הטופוגרפיה באזור וקו גובה יבוצעו בשטח עבודות הציבה ועבודות
מילוי עד עומק של כ- 5 מ'. לכן באזור בו יבוצעו עבודות
המילוי יש לבצע את היסודות לפני ביצוע המילוי.



A-2-

כיום קייט הליך מוקדם לאשור תכנית שנוי יעוד לקרקע מאזור פרטי פתוח לאזור מגורים.

ג. תופעות בלייה וטידוק :-

1. בגלל בליה קארטטית אופיינית לאזור מופיע הנזק בפני השטח בצורת טרשים + עפר. כסוי העפר נמשך לעומק כ- 1 מ' מפני השטח.
2. היוחסופים סמוכים נראה שחלקו העליון של חתך גלוי לסלע פריך דמוי קירטון שבתוכו שרידי שכבות גיר קשה עד בינוני.
- עומק החלק הבלוי מגיע עד 2 מ' מפני השטח.
3. צפויים לעיתים חללים ומערות קארטטיות באתר.
4. סדקים רחבים וכיטוי חרסית עלולים להופיע בעומק גדול.

ה. הטלצות לתכנון ולבצוע =:

בנתוני הקרקע באזור מומלצת שיטת הבסוס בפלטות או יטודות עובריים ולהלן ריכוז ההנחיות לתכנון ובצוע :-

1. יש לפנות שטח המגרש הנדון מהמלוי הטבעי והטרשים עד שכבות הסלע הטבעית. יש לציין שהמלוי הנ"ל מקשה על הופירות וחשיפת הסלע בשטח.
2. היטודות יחוצבו בתוך שכבת הסלע הגירית הקשה בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובתחתית כל יסוד בודד יבוצעו זרילים לעומק של 2 מ' ע"מ לוודא אם אין מערות קרסטיות מתחת ליטודות. לבדוק רציפות שכבת הסלע.
3. התסבולת האנכית המקסימלית בסלע הגירי תחושב לפי 20 - 30 טון לט"ר ולאוסדנים ניתן להניח 25 טון לט"ר בסלע.
4. לקבלת כוחות אופקיים קבועים מומלץ יצירת מעין יסוד עובר שיחדור לסלע הגירי הקשה. רוחב יסוד מינימלי 0.6 מ' לעומק 0.6 מ' מומלץ לאימנע מתכנון קיטוי עטודים פתוחה.



A3-

5. כאשר מתוכננות רצפות צפות יש לדאוג להידוק שלא יפחת ט- 96% מצפיפות חומר הטלוי המקסימלי לפי ASIM 556/7. יש לדאוג ליצירת מערכת קורות קשר או קירות שתקשור כל יסוד לשני הכוונים.

6. קירות תומכים :- על מנת ליצב קרקע הנוגרש יש לבנות קירות תומכים עשויים מבטון מזויין בגבול הנוגרש מכוון מזרח. ודרוש מוצע שימוש בפרוטרים והנתונים הבאים :-

א. משקל מרחבי יבש של הקרקע 1.8 טון /מ"ק .

ב. משקל מרחבי כולל 2.3 טון /מ"ק .

ג. הקירות יחושבו לפי נקדט לחץ עפר בטנוחה בשעור $K = 0.45$ המתייחס לפני קרקע אופקיים .

ד. קוהויה - אפט .

ה. זווית חכוך פנימית של 30 מעלות.

7. אתר הבניה הנ"ל נמצא באזור רגיש מאוד בו מוגדר $\alpha = 2$ בחישוב לרעידת אדמה . לכן עבור הישוב היסודות לרעידות אדמה יהיה תותר להגדיל את העומס בשעור 50% . בקשר לתכנון רצוי לדאוג לנקו את הטלוי החוזר מאחורי הקירות הן ע"י נקוים בקירות והן ע"י טילוי גרנולרי מאחורי הקירות .

ב- 30 ט"מ העליונים של הטלוי מאחורי הקיר ימולאו מחוטרים הטכילים 30% דקים וזאת לצורך איטוט ועניעה של זרימת נגר מים עילי לתחום מאחורי הקירות .

ז. נקוו וביוב :-

מוטלץ להגביה פני הקרקע מתחום המבנה מהטבינה ע"ט למנוע הקוות מים בהם .

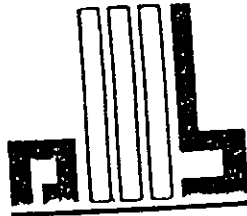
יעובדו שפועי קרקע כלפי חוץ במטרה להרחיק מים עיליים במהירות ההגבהה בתחום המבנה וכך השפועים יבוצעו מחוטר מקומי מורטב היטב אטהודק לצורך איטוט .

מי מרזבים יורחקו בצורה מוסדרת למרחק 3 מ' מהמבנה ויורחקו גם שוחות , קוי מים וקוי ביוב לאותו מרחק .

حسن محمد خازم

حسن محمد خازم

حسن محمد خازم
مهندس بناء M.Sc تربية و اساسات
ومخمن عقارات - اراض و ابنیه
ت. ۱۴۱ ۸۶۷-۴. خاص. ۳۵ ۸۶۶-
شفا عمر ۲.۲.



מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוט
ושמאי מקרקעין מוסמך
טל: 04-867141 פרטי: 04-866350
שפרעם 20200

A-4-

ח. המלצות כלליות :-

- א. להמנע מטכנון קומת עמודים פתוחה .
- ב. לתכנן עמודי יסוד בחתך גדול יחסית.
- ג. החישוקים יהיו בקוטר 8 ט"מ הן בעמודים והן בקורות הקשו .
- ד. הבטון גאלטנטיס הנ"ל יהיה ג- 300 לפחות .
- ה. יש להקפיד על כללי בטיחות כנדרש מתנאי השיטת ובמיוחד בנושא החפירות .
- ו. תכנית יטודות עם סיטון העוטטים תועבר לעיוננו כמו כן נוזמן לבקור בתחילת בצוע היטודות וזאת כדי לוודות התאמת הטמצאית בשטח לחזוי גדון . ובטקרה הצורך יערכו שנויים בהנחיות כמתבקש מהטמצאית בשטח .
- ז. תנאי הכרחי לבניה במדרון הוא צורך בהסדרת ויקוז ראוי למגרש כך שטי הגנר העילי וטיט ות קרקעיים יורחקו בצורה מסודרת מתחום המדרון הנדון .
- ח. על אף האטור לעיל מדרון המגרש הנדון יציב וזאוי לבניה . ויציבות בנינים קיימים במדרון הנדון אי הופעו טדקים בהט טעיזה על יציבות קרקע הבסוט לטכנה הקייט .

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או ענין בנכט הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה לפי טיטב ידיעותי והבנתי הנוקצועית .

הערה :- טצ"ב תרשיט נופה טצבית בק.ט. 1:1250 .

בכבוד רב
אינג' חסן מחמד כאזם M.Sc
מהנדס יועץ לבסוט .
שפרעם 20200

אינג' חסן כאזם
M.Sc בהנדסה אזרחית
מס' רשום 20219