

2-3477

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "הגליגל המזרחי"

תכנית מפורסת מס _____

המהווה שינוי לתכנית מתאר מג'אר מס' ג' / 850 ותכנית ג' / 3738

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

לפי סעיף

תאריך הכנת התשריט: 10 ביוני 1998

מטרת התכנית:

חלוקת מגרשים לבניה בתחום תכנית ג' / 850 שבתוקף.

נפה:

טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי:

כפר מג'אר

נושים וחלקות:

גוש	חלקות
15566	41 ח'
15567	66 ח', 70 ח'
15581	3 ח', 6 ח', 7 ח'

שטח התכנית

6.333 דונם

-נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

מספר יחידות דיור בשטח

21 יח"ד

התכנית:

יזם התכנית:

איוב איוב
ת.ז. 2473425
כפר מג'אר - מיקוד 14930, ת.ד. 169
טל: 06-6785890

בעלי הקרקע:

איוב איוב
ת.ז. 2473425
כפר מג'אר - מיקוד 14930, ת.ד. 169
טל: 06-6785890

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון נצרת עלית
טל: 06-6558211

עורך התכנית

המתכננים - תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית.

אינג' א. האיל - ר.מ. 20760

טל: 06-6784064, מודם/פקס: 06-6789101, ת.ד. 10 מג'אר

חתימות:

14930

עורך התכנית

יוזמי התכנית

אינג' א. האיל

בעלי הקרקע



הפקדת תכנית מס' 10842/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.11.92 להפקיד את התכנית.

יוזר הועדה המחוזית

10842/7	הודעה על הפקדת תכנית מס.
	פורסמה בלוקט והפרסומים נס.
	מיום

10842/7	הודעה על הפקדת תוכנית מס.
	פורסמה בלוקט והפרסומים נס.
	מיום

פרק מס' 1 - כללי:

1.1 מסמכי התכנית:

- א. תכנית זו המכילה 8 עמודים, להלן "התכנית".
ב. תשריט בקנה כידה 1:1250, להלן התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- 1.2 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 850/ג' שכתוקף ומפרטה את האזור שבתחום הקו הכחול.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת קודמת לתכנית זו תהיינה עדיפות הוראות התכנית זו.

פרק מס' 2

2.1 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול רציף
גבול תכנית קיימת/מאושרת	קו כחול מקוטע
דרך גישה	ירוק מטוייט באדום
דרך קיימת	חום כהיר
דרך מוצעת	אדום
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ג'	צהוב
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות
מספר חלקה רשומה	מספר באדום מוקף בעיגול כפול באדום
גבול חלקה רשומה	קו אדום
מספר מגוש	מספר בשחור מוקף בעיגול כשהור
גבול גוש	קו משונן באדום
גבול מגוש	קו רציף כשהור
בית קיים	שטח תחום מנוקד
מספר הדרך	מספר כרכיע העליון של העיגול
קו בניין קדמי מינימלי	מספרים כרכיעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר כרכיע התחתון של העיגול

2.2 סכלת שטחים ויעודים:

שטח יעור ב- מ"ר		שטח יעור באחוזים		יעור השטח
מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	
---	3510	---	55.5%	מגורים א'
5008	---	79%	---	מגורים ג'
915	---	14.5%	---	דרך גישה
410	410	6.5%	6.5%	דרך קיימת
---	2413	---	38%	דרך מוצעת
6333	6333	100%	100%	סה"כ

פרק מס' 3 - אחוזים, תכליות ושימושים:

3.1 מגורים א

כשטח המסומן בתשריט כשטח למגורים א' תותר בנייתם של מבנים הכוללים עד 6 יחידות דיור למגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה.

3.2 דרכים קיימות ומוצעות

דרכים לתנועה מוטורית, מדרכות להלכי רגל, מסלולים לרוכבי אופנים, שדרות ותניות.

פרק מס' 4

4.1 מים

מקור מי השתיה יהיה חיבור המכנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הכריאות וכהנחיות הרשות המקומית.

4.2 ביוב

חיבור לרשת הכיוב של האזור בהתאם לדרישת נציג שר הכריאות, הנחיות הרשות המקומית והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 ניקוז

ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז כמעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.

4.4 חשמל

4.4.1 יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוהה תהיה בקווים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ויהיו כפופים לחקנות חברת החשמל.

4.4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

כמידה וכאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בונים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא כמרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל וכרובת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.5 סלויזיה, סלויזיה בכבלים

תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.

4.6 קווי טלפון ותקשורת

יעשו במערכות תת קרקעיות.

4.7 חניה

החניה ע"פ חקנות התכנון והבנייה והתקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, החניה תהיה בתחום המגרש.

פרק מס' 5

5.1 תקנות כלליות והוראות בנושא חזות המתחם ואיכות הסביבה

5.1.1 תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר הבנייה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בקנה מידה 1:100 כתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ, חניה (כמידה וקיימת), שבילים, פתרונות ניקוז וחשתיות כגון חשמל, טלפון, מים, כיוב ותקשורת. מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר צבע ודוגמא.

5.1.2 הוראות כלליות לעיצוב הפיזי של הבניה

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני קרקע סופיים כמגעים עם הכית בכל נקודה שהיא בהיקף הכית לא יעלה על 1 מטר כאשר רווח

זה יהיה סגטר. תותר הקמתה של קומת עמודים מפולשת במקרים טופוגרפיים מיוחדים בתיאום עם הועדה המקומית.

5.1.3 חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה

תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת זכויות והגבלות בניה המפורטת בפרק 10.

5.1.4 מבני עזר ומבני חניה

תאסר בנית מבני עזר בנפרד מבית המגורים: מבנה חניה, כמידה ו'היה, ישולב בתוך המבנה כחלק כלתי נפרד ממנו. במקרים של טופוגרפיה קשה תותר הקמת מבנה לחניה בעיצוב אחיד על קו קדמי וצדדי, במסגרת שטחי השירות וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.

5.1.5 גדרות

גובה הגדרות המפרידות בין החלקות, לא יעלה על 1 מ'.
גובה הגדרות המפרידות בין יחידות הדיור, לא יעלה על 1.7 מ'.
כאשר תותר בניית 1.0 מ' גובה מבניה קשיחה, ועוד 70 ס"מ מגדר רשת. גדר חיה ו/או כל חומר קל. הבנייה הקשיחה תעשה ע"י אבן לקט מקומיות משני הכיוונים עם כטון דבש.
כמידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מסלעה לא יעלה גובהה מעל פני הקרקע הגבוהים על 1.0 מ'.

5.1.6 שילוט

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.

5.1.7 מסתורי כביסה

יוקמו מסתורי כביסה לשכיעות רצון הועדה המקומית. תאסר הקמת מתקני חליית כביסה בחזית הרחוב, ועל הגגות.

5.1.8 צנרת: צנרת מים, ניקוז, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה

וגז לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

5.1.9 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דורים קולטי שמש וארובות

הנ"ל יסומנו כבקשה להיתר בניה. הורדים וקולטי השמש יסומנו וישולבו כתכנית הגגות ויוסחרו לשכיעות רצון הועדה המקומית.

5.1.10 אשפה

אופן סילוק האשפה יעשה כתיאום עם הועדה המקומית והרשות המקומית.

5.1.11 מקלסים

המקלסים יבנו לפי הקן הג"א.

6. היסל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. עתיקות

כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע יינתן רק לאחר תאום עם רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

8. כבוי אש

הועדה המקומית תתנה, בעת שתמצא לנכון, מתן היתרי בניה כשטח ההכנית כקבלת חוות דעת של מכבה אש. נתקבלה חוות דעת כנ"ל המתנה תנאים להיתר לא תיתן הועדה את ההיתר אלא לאחר מילוי תנאים אלו.

9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחון התכנון והכנייה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והחקנות הנוגעים לעניין, וירשמו על שם המועצה המקומית.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נסו מס' יחיד למגרש	גובה בניין		מקסימלי		אחוזי בנייה(*)		שטח		גודל מגרש			שטח האזור (ש'חומים) עיקריים
		מקסימלי	מספר קומות	מקסימלי	בניה	מבטית	קומי	אחוזי	צדדי	חימולי במ"ר			
3 יחיד למגרש במבנה אחד	3 יחיד למגרש במבנה אחד	גובה מקסימלי במסריט(**)	3	6%	30%	108%	36%	5	4	3	עד 600 מ"ר	מגורים א'	
6 יחיד למגרש במבנה אחד או שנים	6 יחיד למגרש במבנה אחד או שנים	10.5 מ'	3	6%	30%	108%	36%	5	4	3	מעל 600 מ"ר		

(*) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתאום עם הועדה המקומית.
 (**) מכניסה קובעת לבניין, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ותקנותיו.

מס' תעודת זהות: 1084812
תאריך לידה: 2.2.66
מקום לידה: תל אביב
מס' תעודת זהות: 2222222222

0848 / 4
486A
30.3.2008