

משרד מכאול

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי-הגליל המזרחי

מגאר

תכנית מס' ג / 11004

המהווה שנוי לתוכנית מתאר מגאר ג/ 850
ולשינוי תכנית מתאר מגאר ג/ 8300

שינוי תוואי דרך מס' 9 גוש 15569
ושינוי קווי בנין

הודעה על אישור תכנית מס' 11004 / ג
מורחבת בילקוט הפרסומים מס' 4921
מיום 19.9.2000

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1967
משרד תכנון מס' 11004 / ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטה
ביום 02.12.99
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

יוזם: מועצה מקומית מגאר
ת.ד. 430, מגאר 14930, טל-06-6786333

בעלי הקרקע: פרטיים שונים ממגאר

עורך התכנית: ס. סאלח משרד תכנון
שרותים בהנדסה אזרחית ותכנון ערים
ת.ד. 5, מגאר 14930, טלפקס-06-6786762

חתימות:

יוזם:

בעל הקרקע:
עורך התכנית: סאלח סאלח - משרד תכנון הנדסי
שרותים בהנדסה אזרחית ותכנון ערים
מגאר. ת.ד. 5 - טל. 067-86782

מועצה מקומית מגאר
מנהל תכנון
התכנית הוגאה ליוזמייה והקבל העתק
ביום: 10-06-2000
ד"ר חגית חזקיהו-קורניץ
תאריך: 10.05.2000

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

1. שם וחלות:
 תכנית זו תקרא:

"תכנית מס'ג/ 11004
שינוי תוואי דרך מס' 9 בגוש 15569

(להלן "תכנית זו"), והיא מהווה שנוי לתכנית מתאר מגאר מס' ג/ 850 ולתכנית גוש 8300, התכנית תחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן "התשריט").
 התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת:-

א. הוראות התכנית (תקנון) הכולל 6 דפים [1-6].
 ב. מפה בק.מ- 1:1250 (תשריט).

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכניות אשר להלן:

י.פ.	תאריך פרסום	שם התכנית	מס. תכנית
	(מתן תוקף)	תכנית מתאר -מגאר	850/ג
	(מתן תוקף)	שינוי לתכנית מתאר - מגאר	8300/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 מערב 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
15569	31,32	55, 30, 29

7. שטח התכנית:
שטח התכנית הוא 11.85 דונם בקירוב (מדוד גרפית).

8. בעלי הקרקע:
בעלי הקרקע הם פרטיים שונים ממגאר.

9. ינוזם התכנית:
יוזמת התכנית מועצה מקומית מג'אר.

10. מטרת התכנית:
מטרות התכנית הן:
10.1 שינו תוואי דרך מס' 9 בגוש 15569.
10.1 שינו קו בנין בחלקה 31 גוש 15569.

11. ביאור סימני חתשריט:
קו כחול עבה

גבול תכנית זו	קו ירוק
גבול חלקה רשומה	אזור צבוע כתום
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום מותחם כתום בהיר
אזור מגורים א' - מיוחד	קווים אלכסוניים באדום
דרך לבטול	אזור צבוע אדום וירוק לסירוגין
דרך גישה	אזור צבוע באדום
דרך מוצעת והרחבה לדרך קיימת	אזור צבוע חום בהיר
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום מותחם חום כהה
שטח לבנייני צבור	ספרה ברבוע העליון של העגול
מספר הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
מרווח קדמי (קו בניין במ')	ספרה ברבע התחתון של העגול
רוחב דרך (מ')	

12. שימוש בקרקע:
לא ישמש כל 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	
1.1	1.1	שטח לבנייני ציבור
7.25	8.85	אזור מגורים א'
1.6	--	אזור מגורים א'- מיוחד
1.3	1.6	דרך קיימת
0.3	--	הרחבת דרך
0.3	0.3	דרך גישה
=====	=====	
11.85	11.85	סה"כ

13. רשימת התכליות באזורים שונים:

13.1 אזור מגורים א'

בתי מגורים.

חנויות למסחר קמעוני לצורכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בבניין אחד למסחר ולמגורים בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

13.2 קו בנין מיוחד

בו תותר הבניה בקו אפס, ובתנאי שהכניסה לבניינים תהיה צדדית ולא ישירות לדרך.

13.3 דרכים

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

13.4 שטח לבנייני ציבור

השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון :

מקומות לפולחן דתי כגון: כנסייה וכ'.....

מוסדות חינוך ותרבות.

מגרשי משחקים.

מרפאות, תחנות לטיפול באם ובילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. משרדים.

13.5 אזור מגורים א' - מיוחד

כמו אזור מגורים א' בהתאם לטבלה .

14. הוראות בניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו ע"פ הטבלה המצורפת.
 14.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

אחוריים	מרווחים			מס' קומות		גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור (שימושים עיקריים)
	צדדיים	הקדמי לדרך גישה	הקדמי לדרך	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
3	3	3	כמסומן בתשריט	קומת מסד	3	400	מגורים א'
3	3	3	כמו בתשריט	קומת מסד	3	400	מגורים א' מיוחד
3	3	3	כמסומן בתשריט	קומת מסד	3	כפי שמסומן בתשריט	שטח לבנייני ציבור

המשך טבלה:

מס' יחיד בדונם סה"כ	צפיפות (נטו מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים				האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ מעל מפלס הכניסה	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עקרי	
8	4	12 מ'	3+1	144%	36%	6%	30%	מגורים א'
8	4	12 מ'	3+1	160%	40%	6%	34%	מגורים א' מיוחד
--	--	18	4	200%	50%	15%	35%	שטח לבנייני ציבור

- הערות:
1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.
 2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

14.2 קיבולת התכנית

סה"כ קיבולת התכנית כ-12 יח"ד.

15. מספר מבנים על המגרש

המרווח בין בנייני הבניה שניתן לבנות יפחת, וזאת אחוזי הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבניה.

16. דרכים

16.1 הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-6 מ'.

17. חלוקה ואחוד

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

18. הפקעה ורישום

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

19. בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל

19.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט 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	9.5 מטרים

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

20. שרותים הנדסיים

20.1 זכות מעבר

על כל בעל קרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צינורות של רשת אספקת מים ציבורית, קרי ביוב ותיעול, בתנאים שלא יפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

20.2 ניקוז

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון דה המקומית.

20.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של כפר מגאר.

20.4 ביוב

כל בנין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב עירונית לשטח באישור מינהלת הכנרת.

21. הרחקת הפסולת והאשפה

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר להציג בתכנית 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

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

24. דרישות הג"א

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