

10

2-4093

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליק המזרחי

מגדר

תכנית מס' ג/9296
המהווה שנוי לתוכנית מתאר מגאר ג/850 ומשנה גבולות
תכנית ג/6508 [בתוקף] ותכנית 6516 [בהליכי אישור]
תכנית בסמכות ועדה מחוזית

שינוי יעוד בחלקה 5
גוש 15622
מחקלאי למגורים ושצ"פ

הודעה על הפקדת תכנית מס. 9296 / ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

יוזם : ראג'ח מחמד הזימה - ת.ד. 42 מגאר 14930 טל. 06-765772
בעלי הקרקע : ראג'ח מחמד הזימה - ת.ד. 42 מגאר 14930 טל. 06-765772

עורך התכנית : ס. סאלח - משרד תכנון שרותים בהנדסה אזרחית ותכנון ערים
ת.ד. 5, מגאר 14930 טלפקס: 06-6786 762

אישור תכנית מס. 9296 / ג

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 9296 / ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30-7-93 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חתימות : יוזם : בעל קרקע : עורך : סאלח סאלח - משרד תכנון הנדסי שרותים בהנדסה אזרחית ומכנה ערים מגאר. ת.ד. 5 - טל. 067-46762

סאלח סאלח - משרד תכנון הנדסי שרותים בהנדסה אזרחית ומכנה ערים מגאר. ת.ד. 5 - טל. 067-46762

הודעה על אישור תכנית מס. 9296 / ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

10.12.00
משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 9296 / ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.12.01 לאשר את התכנית.
המנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך :

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ג/929.6

שינוי יעוד בחלקה 5 גוש 15622
מחקלאי למגורים ושצ"פ "

(להלן "תכנית זו"). המהווה שנוי לתוכנית מתאר מגאר ג/850 ומשנה גבולות תכנית ג/6508 [בתוקף] ותכנית 6516 [בהליכי אישור]

התכנית תחול על השטח המותחם 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 7 דפים.
- ב. מפה בק.מ- 1:1250 (תשריט).

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכניות אשר להלן:

מס. תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום	י.פ.
ג/850	תכנית מתאר - מגאר	(מתן תוקף)	
ג/6516	שינוי למתאר מג'אר		

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

4. המקום

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום הכפר מגאר.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט התכנית.

בתחום התכנית כלולים השטחים המפורטים להלן:

גוש	חלקות (בשלמות)	חלקים מחלקות
15622		.5
15623		.69,65

7. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 8.6 דונם בקירוב (מדוד גרפית).

8. בעלי הקרקע

בעל הקרקע הוא ראג'ח הזימה ממג'אר.

9. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא ראג'ח הזימה - מג'אר.

10. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

10.1 הקצאת שטחים למגורים, שטח ציבורי פתוח 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, אותיות ומספר

גבול תכנית ומספרה

אזור צבוע כתום

אזור מגורים א'

אזור צבוע פסים ירוקים באלכסון

אזור חקלאי

אזור צבוע חום בהיר

דרך קיימת או מאושרת

צבע ירוק עם פסים כאדום

דרך גישה

צבע ירוק

שטח ציבורי פתוח

ספרה ברבע העליון של העגול

מספר דרך

ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

מרווח קדמי (קו בנין כמ')

ספרה ברבע התחתון של העגול

רוחב דרך (מ')

קוים אלכסוניים בצבע אדום

דרך לביטול

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 כדונמים		יעוד
חצב מוצע	ט צ ג קיים	
=====	=====	=====
0.9	---	שטח ציבורי פתוח
---	5.3	אזור חקלאי
5.5	2.2	אזור מגורים
1.3	1.1	דרכים
0.9	---	דרכי גישה
=====	=====	
8.6	8.6	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 תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.
- 13.2 דרכים
- שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.
- 13.3 דרך גישה
- ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקוי שרותים כמפורט בסעיף "דרכים" אשר להלן.
- 13.4 שטח צבורי פתוח
- תאסר כל בניה למעט מתקני משחק, רהוט גן ומקלטים צבוריים.

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו ע"פ הטבלה המצורפת.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתריס תשנ"ב 1992)

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

המשך טבלה:

מס' יחיד במגרש כה"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	
6	6	12 מ'	3 + 1	150%	42 %	6 %	144%	מגורים א'

הערות: 1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.

15. מספר מבנים על מגרש

באזור מגורים, יינתן היתר לבנית שנים או יותר בנינים על מגרש, 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.

- 16.1 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.
- 16.2 לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:
- 16.2.1 מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה ע"פ תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח הבניה ו/או מספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
- 16.2.2 מבנה קיים כנ"ל החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה.
- 16.2.3 מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
- 16.2.4 בכל מקרה של אשור בניה חריגה כאמור, תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבניה העודפים, הנובעים מחריגה באחוזי בניה, במספר קומות ו/או במרווחים.
- 16.3 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק ע"פ הוראות תכנית זו.

17. דרכים

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

18. חלוקה ואחוד

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

19. הפקעה ורישום

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

20. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל

- 20.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי 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 ק"ו	9.5 מטרים

- 20.2 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.

שרותים הנדסיים .21

זכות מעבר 21.1

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

נ ק ו ז 21.2

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

אספקת מים 21.3

תהיה מרשת אספקת המים של כפר מג'אר.

ב י ו ב 21.4

כל בנין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב עירונית לשטח.

הרחקת הפסולת והאשפה .22

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.

היטל השבחה .23

היטל השבחה יוטל כחוק.

דרישות הג'א. .24

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.

חניה .25

החניה באזור מגורים א' תחזיק בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות.