

2-4641

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה איזורית מבואות חרמון

מושב מרגליות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/12503

שינוי ייעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד - מרגליות

מהווה שינוי לתכנית מש"צ 76 בתוקף מאושרת

1.2 מקום התכנית: מושב מרגליות

נ.צ מרכזי	מזרח: 290/750	צפון: 201/200
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
14017		3
14018		7, 4
14022		1, 2

1.3 שטח התכנית: 1.216 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

הועדה על אישור תכנית מס. 12503/ג
 מרסמה בלקוט הפרסומים מס. 5082
 מיום 9.6.02

מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 04-6558211

חיים וברוריה בבאגני מושב מרגליות טל. 04-6951933

חיים וברוריה בבאגני מושב מרגליות טל. 04-6951933

א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869
 רח' דן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 04-6950069

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מש"צ 76 בתוקף מאושרת. ומתייחסת לתכנית ג/5556 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הנראות ותוכנית זו להנראות של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך :	
7/1/2000	הכנה
1/8/2000	עדכון 1
9/1/2001	עדכון 2
9/8/2001	עדכון 3
30/10/2001	עדכון 4
11 במרס 2002	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- קו כחול רציף מקוטע - גבול התכנית קיימת.
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק - שטח חקלאי.
- שטח צבוע חום בהיר עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק - שטח חקלאי מיוחד.
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה - שטח פרטי פתוח.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.
- מספר תחתון - רוחב הדרך.
- מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע	
שטח {דונם, מ"ר}	אחוזים	שטח {דונם, מ"ר}	אחוזים
דרך קיימת מאושרת	0.26 דונם	0.26 דונם	21.4%
שטח ירוק פרטי פתוח	0.1 דונם	0.1 דונם	8.2%
שטח חקלאי	0.856 דונם	---	---
שטח חקלאי מיוחד	---	0.856 דונם	70.4 %
סה"כ: 1.216 דונם	100%	סה"כ: 1.216 דונם	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית: התאמת יעד קרקע למבנים הקיימים עליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שטחי ייעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

ב. קביעת הוראות בנייה למתן היטב בניה ללולים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

ייעוד קרקע	סח"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יחיד
חקלאי מיוחד.	300 מ"ר	יח' 70.

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים חקרקע או הבנין.

רשימת תכליות: שטח צבוע חום עם פסים ירוקים באלכסון - שטח חקלאי מיוחד - יישמש להצבת מבני משק חקלאיים למידול בעלי חיים מיועד להקמת לול, חממות, מחסנים, עפ"י הוראות תכנית מתאר ג/6540.

* יזם התכנית יתחבט על כתב התחייבות על פני יתחייב היזם כי לא תהינה לו כל תביעות כספיות כנגד הועדה המקומית, במידה ותצא לפועל תכנית הישוב להעמקת אזור הלולים לאזור חדש אחר, גם אם במסגרת אותה תכנית העמקה יבוטל אזור הלולים שאושר בתכנית זו והשימוש בו יהפך לשימוש חורג בהגדרתו בסעיף 178 לחוק התכנון ותכניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שטח האזור שישושים מ"ר	גודל מגרש מ"ר	* ק"ר בנין	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							גובה בנייה מקסימלי	
			מפלס הכביש	מפלס הכביש	מפלס הכביש	מפלס הכביש	מפלס הכביש	מפלס הכביש	מפלס הכביש	מס' קומות	במטרים
שטח חקלאי מיוחד.	856 מ"ר	5 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	1	6.0
		**									

* הגובה הכולל מתייחס לגובה מיכל העמדות.
** למעט מבנים קיימים בקו בנין קדמי 3.5 מ.

3.3 הוראות נוספות:

א. - מרחקי הצבה מיעדי שטחים שונים יהיו לפי המפורט בטבלת " הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים מענפי משק חקלאי" המופיעה בהוראות תכנית ג/6540. ובהתאם לפירסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי ההצבה המשתנים מעת לעת.

טיפול נופי - כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח סביבתי של הלול, הנותנת פתרון להסתרת שפך הקרקע כתוצאה מעבודות הפיתוח. הפתרון יכלול דיפון הטרסות ע"י מסלעות ואו גיטון, כמו כן נטיעת עצי נוי להסתרת המבנים. כל המתחם חוות הלולים יגודר ובכניסות אליו יותקנו שערים.

ב. תשתיות: לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח, להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יחיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תכנית ניקוז אשר תבטיח ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוג - תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוג של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו {עם שדות עד 300 מ' }	11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו {עם שדות עד 500 מ' }	25 מטר

הערה - במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 במרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק פגרי עופות - פגרי העופות ירוכזו במרכז לאיסוף פגרים אשר יסולקו באופן שוטף לאתר מאושר. הכל בתאום עם משרד הבריאות ובהתאם להנחיותיו.

ג. הוראות כלליות.

1. חלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חנייה:

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל _____

יוזם התכנית: חיים וברוריה בבאגיני. 

מגיש התכנית חיים וברוריה בבאגיני. 

א.ג. אדריכלות ועיצוב
דודי צוי ת.ד. 674
קריית שמונה 950069-06 39869 עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר.