

9

2-4678

**מחוז הצפון**

**נפה כנרת**

מרחב תכנון מקומי - "הגליל המזרחי"

**תחום שיפוט מועצה מקומית כפר מג'אר**

**תכנית שינוי יעוד מס' ג' / 11115**

**המהווה שינוי והרחבה לתכנית מתאר מג'אר מס' ג' / 8300**

המקום: כפר מגאר

גושים וחלקות: גוש 15558 חלקה 18 ח'  
גוש 15562 חלקה 24 ח'  
גוש 15557 חלקה 1 ח'

שטח התכנית: 6,611 מ"ר  
מס' יחיד: 24 יח'  
מוצעות:

יזם התכנית: עפיף סאלח, ת.ז. 5-5896703  
טל: 050-510497  
חתימה: \_\_\_\_\_

עורך התכנית: משרד המתכננים - אינג' א. האיל  
מתאר 14930, ת.ד. 10, טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101

בעלי הקרקע: אסעיד חמוד סאלח

\_\_\_\_\_

הזימה אחמד גאנם

\_\_\_\_\_

נאיף אחמד גאנם

\_\_\_\_\_

חסין אחמד גאנם

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11115/2
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 03/02/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11115/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5154
3.2.03 מיום

**יחס לתכניות אחרות:** הוראות תכנית מתאר מגיאר מס' ג' / 8300 חלות במלואן על השטח הנכלל בתכנית זו. במידה וקיימת סטייה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מגיאר, קובעת תכנית זו.

**1. כללי**

**1.1 שם וחלות:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג' / 11115 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף וקרזי להלן התשריט.

**1.2 מטרת התכנית:**

1. הרחבת תחום תכנית המתאר להקצאת \_\_\_\_\_ מגרשי בניה.
2. התווית דרכים והתאמה למצב בשטח.

**2. פירוש המונחים:**

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שלו לפי תכנית מתאר מס' ג' / 8300, ו/או כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותקנותיו: אזור, שטח מגרש, שטח בניין, שטח בניין בקומה, אחוז בניה בקומה, בניין בעל, דרך, דירה, ועדה מחוזית, ועדה מקומית, קו בניה, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, המהנדס, מדרכה, תכנית, תכנית מתאר, תכנית מפורטת, תשריט חלוקה.

**3. הסימנים בתשריט:**

1. גבול התכנית	קו כחול רציף
2. גבול תכנית מאושרת/קיימת	קו כחול מקוטע
3. דרך מוצעת ו/או הרחבה לדרך קיימת	אדום
4. דרך גישה	ירוק ואדום לסירוגין
5. דרך קיימת/מאושרת	חום
6. שטח מגורים א'	כתום
7. אזור חקלאי	קווים ירוקים באלכסון
8. מספר גוש רשום	מספר בן 5 ספרות
9. מספר חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול כפול
10. גבול חלקה רשומה	קו בצבע השרטוט
11. גבול חלוקה	קו מקוטע בצבע השרטוט
12. גבול גוש	קו משוון בצבע השרטוט
13. בית קיים	מלבן עם ניקוד בצבע השרטוט
14. מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול
15. רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
16. קו בניין קדמי	ספרות ברביעים הצדדיים של העיגול

**4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות:  
הוראות כלליות**

**4.1**

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

**4.2 הפקעה לצורכי ציבור:**

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**4.3 שטחי חניה ומיקומה:**

- א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה התשמי"ג 1983
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הועדה להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.
- ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.5 מ'.
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של 1 מ' בלבד.

**4.4 גדרות:** הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנייתן של גדרות וקירות תומכים עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן, וחומרי הבניה שלהן. לאחר שתוגש לועדה מפת מדידה טופוגרפית ערוכה ע"י מודד מוסמך המסמנת והמגדירה את גבולות המגרש או החלקה.

## **5. רשימת תכליות**

### **5.1 אזור מגורים א':**

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ו. מוסכים פרטיים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ז. חנויות מזון וקיוסקים.
- ח. מספרות ומכוני יופי.

### **5.2 דרכים והרחבות בקצה דרך:**

- א. שטח הדרכים והרחבות בקצה הדרך ירשמו על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתן.
- ב. לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים כ"כ לא תותר חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורך חניה בחלקות שבהן יבקשו בעלי החלקה לבנות חנות.
- ה. מקומות הדרכים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתסריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצילציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ו. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ז. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באשור חברת החשמל לישראל ובאשור הועדה המקומית.
- ח. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים לסלילת הדרך ותיקונה וכן תחנות צל להמתנה לאוטובוסים.
- ט. ההרחבה בקצה הדרך תיעזר להתקנת מקומות חניה בשטח המופרד מהדרך ע"י אי תנועה עם סידורי כניסה ויציאה מהחניה לדרך המתחברת אליה ע"פ תכנית בינוי באשור יועץ תחבורה ואשור הועדה המקומית.

## **6. ניקוז, תיעול ואספקת מים:**

### **6.1 אספקת מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### **6.2 ניקוז ותיעול:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### **6.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, התחייבות להתחבר למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 6.4 חשמל:

##### איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 חשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

##### המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטרים
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-

3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

#### 6.5 אמצעים תברואתיים:

לפני פיתוחה של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת תעודת ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

#### 7. מקלטים:

בכל הבניינים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

#### 8. חלוקת משנה:

א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע.

ב. לפני הגשת בקשות לרשימות בניה יגישו בעלי החלקה מפה אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך ובה מסומנת חלוקת המשנה והתכנון הקיים לפי תכנית זו. החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין התכנית סותרת את תוכן תכנית זו. במידה והועדה לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בינוי ערים מפורטת בקני"מ 1:1250 ובה תסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרצילציה של תכנית זו.

#### 9. שטח בעתיקות:

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות-תשל"ח.

לפי הגדרת "השטח הבנוי" במפת הגוש.

לא יינתן היתר להריסה או לבניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות-תשל"ח, סעיף 29 א'.

#### 10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

#### 11. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

#### 12. שיפוי

כל ההוצאות הנובעות מתכנית זו עד לשלב אישור התכנית יחולו על היזם.

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

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

שם האזור (שימושיים) עיקריים	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	קווי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		מס' קומות	מס' קומות מס' ק"ע + 4	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש מניימלי	מס' יחיד מס' יחיד סה"כ לזונוס
		קדמי	אחורי	מפלס מכיל הכניסה** A	מתחת למפלס הכניסה B	עיקריים שטחים C	שטח שירות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	במטרים				
מגורים א'	400 או כפי שקיים, אך לא פחות מ-250 (חלקה חלוקה רשומה)	3 או אפס	3 או אפס	150%	---	144%	6%	42%	150%	15	4	4	8	

\*\* תותר חילבת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

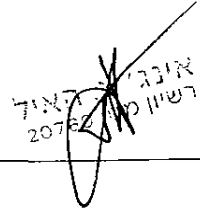
תערות:

1. באזור מגורים א' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
2. במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים על אותו מגרש עם מרחק מניימלי של 5 מטר ביניהם.

חתימות:

יוזם התכנית

עורך התכנית

  
אוריאל קמחי  
רשיון מס' 20762

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_