

תאריך: 23.10.00

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: מגאר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס 11884/2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17/7/03 להסיר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/11884, המהווה שינוי למתאר מגאר מספר ג/8300 מטרה עיקרית: הרחבת זכות בניה במגרש מבונה, בית מרקחת - "אלכ"

1.2 מקום התוכנית:

מגאר, כביש מס' 2, צומת מועצה מקומית.

הודעה על הפקדת תכנית מס 11884/2
פורסמה בלוקט הפרסומים מס 5162
מיום 27/2/03

נ.צ. מרכזי	מזרח: 238460	צפון: 754905
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
שטח בנוי	----	---

1.3 שטח התוכנית:

1.121 דונם - נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

יוסף פרח אבו שקארה	כפר מגאר - מיקוד 14930 ת.ד. 223	טל: 04-6786567 פקס: _____
--------------------	------------------------------------	------------------------------

יזם התוכנית:

יוסף פרח אבו שקארה	כפר מגאר - מיקוד 14930 ת.ד. 223	טל: 04-6786567 פקס: _____
--------------------	------------------------------------	------------------------------

עורך/ מגיש התוכנית: המתכננים - תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית

אינג' א. האיל - ר.מ. 20760.

מגאר - מיקוד 14930, ת.ד. 10.

טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101

אינג' א. האיל
רשום מס' 20760

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס 11884/2
... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17/7/03 להסיר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 11884/2
פורסמה בלוקט הפרסומים מס 5207
מיום 17/7/03

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: תכנית בעלת מעמד.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת ת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי.

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית אב מגאר (ללא מעמד).

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מגיאר מספר ג' 8300 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח חניה / בינוי מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19.09.99	הכנה
23.11.00	עדכון 1
22.01.03	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	סימן בתשריט	תיאור הסימן
1.	אזור מסחרי מגורים	פסים כתום ואפור באלכסון לסירוגין
2.	דרך קיימת ו/או מאושרת	חום בהיר
3.	גבול התכנית	קו כחול רציף
4.	קו הרמה - טופוגרפיה	קו ירוק עם מספר באמצע הקו
5.	מפלס מקומי	עיגול מחולק לארבעה רבעים, שני רבעים שחורים ושניים לבנים ולידם מספר
6.	קיר אבן קיים	שני קווים רצופים מקבילים
7.	קיר אבן קיים להריסה	שני קווים מרוסקים מקבילים
8.	קו טלפון	קו ושתי נקודות לסירוגין בשחור
9.	קו חשמל	קו נקודה לסירוגין בשחור
10.	עמוד טלפון	עיגול קטן בשחור
11.	עמוד חשמל	עיגול גדול בתוכו נקודה בשחור
12.	עמוד חשמל מתח גבוה	רצוע עם אלכסונים בשחור
13.	משטח גרנוליט	שטח תחום מנוקד
14.	גבול מגרש	קו רציף בשחור
15.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
16.	קו בניין קדמי מינימלי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
17.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
28%	315	28%	315	אזור מגורים ומסחר
72%	806	72%	806	דרך קיימת ו/או מאושרת
100%	1121	100%	1121	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת זכות בניה במגרש, המאפשרת תוספת דירת מגורים בקומה ב' בשטח עד 120 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות בניה - הגדלת צפיפות - תוספת יח"ד 120 מ"ר
- הגדלת גובה בניין ל- 15 מ'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד		סה"כ שטח עיקרי מ"ר		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
1	---	120	---	מגורים א'
---	4	---	298	מסחר ומשרדים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים ומסחר:

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי ומלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור, מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות.

ב. דרכים קיימות ומוצעות:

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

3.2 טבלת זכויות ותגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד / מס' יחיד במגרש (למגורים, מסחר ומשרדים)	צפיפות / מס' יחיד למגרש (משרדים)	צפיפות / מס' יחיד למגרש (למגורים)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קני בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	האזור המיועד
			גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לכסי הקרקע (תכנית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
5	4 (קיים)	1 (מוצט)	15	4	200%	60%	70%	130%	---	200%	2	2 או אפס ללא פתחים	2 או אפס ללא פתחים	כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	אזור מגורים מסחר		

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

3.3 הוראות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.

3. ביוב:

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

4. חשמל:

א. ייעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבור לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה בקווים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.

ב. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

6. טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים:
תעשה הכנה לרשת טלוויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.

7. קווי טלפון ותקשורת:
ייעשו במערכות תת קרקעיות.

ג. - הוראות כלליות

1. תכנון ופיתוח המגרש:
לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנה מידה 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ, חניה, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת. מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ודוגמא.

2. חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה:
תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת זכויות והגבלות בניה המפורטת בפרק 10.

3. מבני עזר ומבני חניה:
מבני עזר ומבני חניה יהיו בהתאם לנספח בינוי.

4. גדרות:
גובה הגדרות המפרידות בין החלקות, לא יעלה על 2 מ'.
הבניה תעשה ע"י אבן לקט מקומית משני הצדדים עם בטון דבש, או מבטון חשוף.
במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מסלעה לא יעלה גובהה מעל פני הקרקע הגבוהים על 1.20 מ'.

5. שילוט:
כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.

6. מסתורי כביסה:
יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה המקומית. תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב, ועל הגגות.

7. צנרת:
צנרת מים, ניקוז, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

8. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים קולטי שמש וארובות:
הני"ל יסומנו בבקשה להיתר בניה. הדודים וקולטי השמש יסומנו וישולבו בתכנית הגגות ויוסותרו לשביעות רצון הועדה המקומית.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

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

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע יינתן רק לאחר תאום עם רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

הועדה המקומית תתנה, בעת שתמצא לנכון, מתן היתרי בניה בשטח התכנית בקבלת חוות דעת של מכבה אש. נתקבלה חוות דעת כ"ל המתנה תנאים להיתר לא תיתן הועדה את ההיתר אלא לאחר מילוי תנאים אלו. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך/מגיש התוכנית:

איתנה א. סמיר
רשיון מס' 20760