

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "הגליל המזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מגאר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 13736
 שינוי יעוד קרקע חקלאית לבנית יחיד בתחום תכנית החדשה.

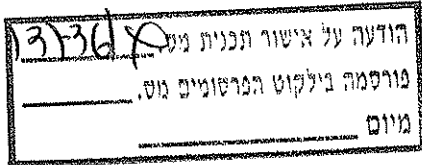
1.2 מקום התוכנית: מגאר

מספר גוש	חלקות	צפון: 755290	מזרח: 239490
15581	חלקי חלקות		
15567	ח'6 (דרד), ח'7, ח'8		
	ח'70, ח'71, ח'66		

1.3 שטח התוכנית:

3,960 מ"ר, השטחים חושבו גרפית בעזרת מחשב.

1.4 בעלי עניין:



בעל הקרקע:

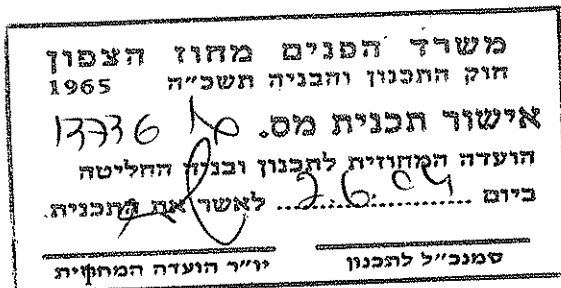
1	איוב נזאר	ת"ז 056281561	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6786614
2	איוב מאלק	ת"ז 053836581	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל:
3	איוב מאג'ד	ת"ז 054451141	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל:

זום התוכנית:

1	איוב נזאר	ת"ז 056281561	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6786614
2	איוב מאלק	ת"ז 053836581	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל:
3	איוב מאג'ד	ת"ז 054451141	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל:

עורך/מגיש התוכנית:

המתכננים תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית
 אינג' א. האיל
 מגאר 14930, ת.ד. 10
 טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת תמ"א 31.

יעוד הקרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע: כפרי פתוח.

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: משאבי מים, על גבול משאבי טבע.

ת.מ.מ. 2 - השטח לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב.

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית אב מג'אר.

תוכנית מתאר מקומית: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/850, ג/10848

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 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01.10.02	הכנה
15.01.03	עדכון 1
16.07.03	עדכון 2
26.07.03	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו, אם לא צוין אחרת, יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	סימן בתשריט	תיאור הסימן
1.	גבול התכנית	קו כחול רציף
2.	גבול תכנית מאושרת / קיימת	קו כחול מקוטע
3.	דרך קיימת / מאושרת	חום
4.	דרך מוצעת	אדום
5.	אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
6.	אזור מגורים א'	כתום
7.	גבול חלקה או אזור	קו רציף
8.	גבול גוש	קו משונן
9.	מס' חלקה	מספר מוקף בעיגול
10.	מס' גוש	מספר בן 5 ספרות
11.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
12.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
13.	קו בניין קדמי מינימלי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
61%	2410	14%	547	מגורים א'
29%	1134	29%	382	דרך קיימת
10%	416	---	---	דרך גישה מוצעת
---	---	57%	3004	שטח חקלאי
100%	3960	100%	3960	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד קרקע חקלאית לצורך בניית 19 יח"ד, והתנוית מערכת דרכים אפשרית להשתלבות התכנית בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 1• שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- 2• קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 3• קביעת הוראות בניה - קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
19	2,410	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים א'

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- משרדים פרטיים של בעלי מקצועות חופשיים (לא להשכרה).
- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי.

דרכים ודרכי גישה

דרכים ודרכי גישה ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יענתו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		סח"כ	לסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עקריים C	שטח למפלס הכניסה B	מפלס הכניסה** A	קדמי 3	קוי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות								אחורי 3	צדדי 3			
8	3	10.5	3	114%	42%	6%	108%	---	114%		3	3 או אפס בהסכמת השכן ובסניחת פתחים	3 או אפס בהסכמת השכן ובסניחת פתחים	400	מגורים א'

** תותר העברת אחוזי בנייה ממועל מפלס הכניסה אל מרחות למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 ** גובה הבניה נמדד מהנקודה הגבוהה ביותר בנייין בקו אנכי משרד אל פני הקרקע הסופיים.
 ** בתנאים שאופורטיים מיוחדים, הועדה המקומית רשאית להחזיר בנוסף לנייל, בנייתה של קומת מסד שנובהז נטו לא יעלה על 2.20 מ'
 ** תותר הקמתו של בניין אחד בלבד על כל מגרש, למעט מבנה עזר. במגרשים ששטחם 600 מ"ר או יותר תותר הקמת שני מבנים נפרדים ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 5 מ'.
 ** באזור מגורים כאשר קווי הבניין הצדדי יהיה אפס מצד אחד חייב אז להיות 3 מ' מצד השני.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

דרכים ונטיעות:

1. מקומות הדרכים, ודרכי הגישה ורוחבם יהיה כפי שסומנו בתשריט, ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצילציה, כאשר הדבר לא גורם לשינוי עיקרי בתכנית זו.
2. אין לפתוח או לסגור כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
3. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת-קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
4. אין להקים בתוואי הדרכים ולידיהם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכ"כ תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
5. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ואחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין אן בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת ולהמשיך באחזקותם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק עצמים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המתקנים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188-197.

ב. - תשתיות:

1. מים:

- I. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- II. אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית, ובקטרילוגית, וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- III. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

2. ניקוז ותיעול:

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- I. יותר מעבר קווי מערכות תשתיות, תעלות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בגבול בין המגרשים או החלקות.
 - II. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.
 - III. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטופלו בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. הייתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהייה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

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.
- I. לפי דרישות הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המתוזית באישור מנהלת הכנרת.
 - II. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית יוקז בהתאם לתכנית.
 - III. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שימוש בשטיפת מימי רשת מים.
 - IV. באזור מגורים א' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבניינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע לו על כך, לא בצעו הבעלים אתרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להיכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעלים.

4. איסור 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 ואו 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 חלוקה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 137, 138.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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 ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים או חלק ממבנים הקיימים לפני אישורה של תכנית זו.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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

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

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית 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. 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.

כאשר מציעים חניה בקו בניין אפס צידי הניקוז של החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. הוראות הג"א:

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

פרק 5 - חתימות

בעלי הקרקע:

יוזמי התוכנית:

עורך/מאיש התוכנית:

~~ד"ר אריאל
ד"ר אריאל
ד"ר אריאל~~