

משפטי  
זיקן

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

נחום שיפוט מוניציפלי : מעוצה מקומית מגאר

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15187  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 25.7.05... לאשר את התכנית  
תוצל גדזי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 15187  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5441  
מיום 27-9-05

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת ג/9469 ותכנית ג13120 (מופקדת)

1.2 מקום התוכנית:

מ"מ מגאר - שכונת ראס אלכאביה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
15580		29,63

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 939מ"ר (לפי מודד מזוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סואעד עומר עטיה ת"ז 31418528 . כפר מגאר , מיקוד 14930 ת-ת-ד 2829

יזם התוכנית סואעד עומר עטיה ת"ז 31418528 . כפר מגאר , מיקוד 14930 ת-ת-ד 2829

מגיש התוכנית: אדר"י נגאר עבד טלפקסל. 046-744911 עראבה 24945

עורך התוכנית: אדר"י נגאר עבד טלפקסל. 046-744911 עראבה 24945

1.5 יחס לתכניות אחרות:

. – התוכנית מהווה שינוי ל ג/ 9469 ותכנית ג13120 (מופקדת)

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 7\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג-נספח תחבורה וחניה -----מסמך מחייב.
- ד-נספח בנוי-----מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
7/2004	הכנה
9-2004	עדכון 1
2-2005	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א-קו כחול רצוף ועבה -----גבול התכנית
- ב-קו כחול מקוטע ועבה -----גבול תכנית מאושרת
- ג-שטח צבוע כתום -----מגורים א"
- ד-שטח צבוע חום בהיר -----דרך מאושרת ושומה
- ה-קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול-----גבול חלקה ומספר
- ו- קו משונן משני הצדדים -----גבול הגוש
- ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
- ח-ספרה ברבע יים הצדדיים של העגול -----קקו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך
- י-שטח צבוע חום -----שטח בניני ציבור

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	
000	000	85	800	מגורים א
85	800	000	000	בניני ציבור
15	139	15	139	שטח דרך
100%	939	100%	939	סכ"ה

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע משטח מגורי לשטח בנייני ציבור ( לצורכי בנית מסגד ומרכז תרבות דתי )

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע משטח מגורי לשטח בנייני ציבור ( לצורכי בנית מסגד ומרכז תרבות דתי )

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	$800 * 30\% = 240$	ציבורי

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
I-בנייני ציבור: שטח המיועד להקמת מבני ציבור כגון מסגד, מרכז תרבות דתי, חינוך וכל שימוש ציבורי אחר המוגדר בחוק.

2-דרך: על פי תכנית גא 9469.

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

מס' יח"ד / מס' יחיד למגורש מניימלי	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	סה"כ	לכסוי תקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עוקריים	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים במתאם 14.4מ כולל גובה כיפה	מס' קומות 2	60%	30%	30%	30%	30%	-	30%	4	3	3	800	בנין ציבור

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

\*\*\* מותר לחקקים קומה מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה (קומת המרתף תהיה לצורכי שידות כגון מוציאי, שרתים ותחנה לרכב)

\*\*\*\* תותר הקמת צריח למסגד בגובה של עד 30מ"מ ממפלס הכניסה

גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

תותר בניית מסגד ואולמי תפילה ואולמי לימוד דת.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המימ 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.

##### 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. 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 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 מתברת 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## הפקעות: ג. - הוראות כלליות

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

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל

### 3. רישום:

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

## 6. 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.

### היטל השבחה:

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

## 8. תניה:

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.

## 10. הוראות הג"א:

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

## 11. כיבוי אש:

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

## 12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## 4. מבנים קיימים:

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

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 קוי הבניין 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. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

عبد الواعظ

בעל הקרקע: \*\*

عبد الواعظ

יזם התוכנית:

عبد الواعظ  
عبد الواعظ  
م.ر. 40980

מגיש התוכנית:

عبد الواعظ

מועצה מקומית:

מועצה מקומית מג'אר  
מחנך המועצה

