

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
03-07-2017

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20991

שם תוכנית: ביטול קטע מכביש 105

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="268 949 715 1249" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20991 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24/05/17 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה לענות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לענות אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="290 1469 635 1594" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20991 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית ג/13365, ביטלה קטע מדרך מס' 105, שהיה חסום ע"י מבנה הקיים במגרש 100/1. המשך דרך מס' 105 העובר בתוך חלקה 30 חוצה את החלקה ומונע אפשרות בניה בחלק הצפוני של החלקה. מטרת התכנית הינה ביטול המשך דרך מס' 105 העובר בחלקה 30. ביטול קטע הדרך הנ"ל אינו פוגע כלל בנגישות למגרשים בחלקות 28, 29. אי לכך, המשך הדרך החוצה את חלקה 30 גוזל עתודות קרקע לבניה, איננו חיוני וניתן לביטול. התכנית קובעת זיקת הנאה בחלק מתוואי הדרך שבוטלה ובתוואי נוסף המאפשר גישה למגרשי המגורים שבתחום התכנית. התכנית קובעת את כל שטח התכנית ביעוד מגורים ב' וקובעת גבול חדש בין שני תאי שטח הקובע זכויות והוראות בניה שע"פ התכנית המאושרת ג/8300.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ביטול קטע מכביש 105

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ג' 20991

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

4/4/2017

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
		קואורדינטה X	238800
		קואורדינטה Y	755125
1.5.2 תיאור מקום			מגאר רחוב 105, שכונה מזרחית
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מועצה מקומית מגאר
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	• חלק מתחום הרשות כנרת מגאר מזרחית 105

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15568	מוסדר	חלק מהגוש	28	30, 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/8300	• שינוי	ביטול קטע מכביש ושינוי יעוד קרקע	4531	12/06/1997
ג/13365	• שינוי	ביטול קטע מכביש ושינוי יעוד קרקע	5971	18/08/2009
תמ"א 35	• כפיפות		5474	27/12/2005
תמ"מ 9 / 2	• כפיפות		5696	30/07/2007
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות		5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבוגש האיל	12/07/2015		16		מחייב	הוראות התוכנית
		אבוגש האיל	12/07/2015	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
				04-6787000	מגאר		מועצה מקומית מגאר				רשות מקומית

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
				04-6787000	מגאר		מועצה מקומית מגאר				רשות מקומית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
h6784064@gmail.com	052-8344069	04-6789101		04-6784064	מגאר 10 ת"ד 20128		רשות מקומית	20760	052494747	האיל אבוגוש	מהנדס
abugosh2@gmail.com		04-6781818		04-6781818	מגאר 10 ת"ד 20128		רשות מקומית	1142	025859752	חטיב נבהאן	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. ביטול קטע מדרך 105
2. שינוי יעוד הקרקע של כל שטחי המגורים והגדרתם מגורים ב'
3. הגדרת הגבול בין יעוד קרקע למגורים א' לבין מגורים מיוחד (בתכנית המאושרת) עבור זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע
- ב. ביטול קטע מדרך 105
- ג. קביעת זיקת הנאה
- ד. קביעת זכויות בניה ע"פ מצב מאושר וע"פ קביעת גבול חלוקה חדש בין שני תאי שטח ביעוד מגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.851

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות הבניה לשימושים השונים		5674	408	5266	מ"ר	מגורים
ע"פ הערכת מימוש מקסימלי המפורטת בפרק 4		50	3	47	מס' יח"ד	
		1261	91	1170	מ"ר	תעסוקה
		630	45	585	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה		תאי שטח	יעוד
	101			101, 102	מגורים ב'
				201	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	
96.1	6586	מגורים ב'	4228	61.7	מגורים א'	
3.9	265	דרך משולבת	459	31.6	מגורים מיוחד	
100	6851	סה"כ	6851	100	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים. שימוש זה יותר בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד.</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון; מרפאה שכונתית; תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות התכנית</p> <p>1. הוראות הבניה, בתאי שטח 101, 102, יהיו ע"פ הוראות התכנית ג/13365. שטח תא שטח 101: 5460 מ"ר (חלוקת זכויות הבניה על פי החלוקה הבאה: מגורים 90%, תעסוקה 20% ומבני ציבור 10%, מתוך סה"כ אחוזי הבניה), ושטח תא שטח 102: 1126 מ"ר, (יחס החלוקה בהתאמה לתא שטח 101, מגורים 67.5%, תעסוקה 15% ומבני ציבור 7.5% מתוך סה"כ אחוזי הבניה).</p> <p>2. גובה בניה מירבי במטרים - יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פנה קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני גג שטוח בלבד (כגון - יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. גובה בניה מירבי בקומות - מספר הקומות המירבי בחתך אחד במבנה, הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ואו בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1.0 מ' מפני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הנמוכים מהדרך, ולא יעלה על 2.0 מ' מעל פני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הגבוהים מהדרך. מבנים קיימים או בבניה (בהיתר) לפני אישור התכנית - יאושרו בגובהם ובמספר קומותיהם הנוכחי.</p>
ב.	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מבנים החורגים ע"פ תכנית ג/13365, שחודרים לתחום דרך 806 שסומנו בהנחיות מיוחדות, (בהתאם לציון בתשריט ולרשימה לפי סעיף 178 לחוק) יאושרו במקומם הנוכחי, אולם הרחבתם / שינויים במבנים יאושרו בהתאם להגבלות בניה בתכנית זו.</p> <p>2. שטחים שחלים לגביהם הנחיות מיוחדות (תא שטח 102): מותרים שימושים עיקריים לפי סעיף 4.1.1 (א), (ב), (ג) לעיל. אזור זה הינו אזור בעייתי בשל שיפועים גבוהים, ויציבות קרקע גבולית. באזור זה תידרש בחינה מפורטת של כל מגרש שתיערך באמצעות בדיקות קרקע וייעוץ קרקע לביסוס למבנים קיימים ומוצעים - כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ג.	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. האזור המסומן בתשריט בסימן זיקת הנאה (תא שטח 101) ישמש זיקת הנאה למבנים בחלק הדרומי של החלקה 28.</p> <p>2. האזור המסומן בתשריט בסימן זיקת הנאה בתחום חלקה מספר 30 משמה זיקת הנאה לחלק הדרומי של המגרש.</p>
ד.	<p>פיתוח תשתית</p> <p>הרשות המקומית רשאית לבצע עבודות עפר בתחום מגרשים פרטיים הגובלים עם דרך 806, באישור הוועדה המקומית וכחלק מתכנית פיתוח הכביש.</p>

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש לדרך משולבת לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, למעבר קווי תשתיות עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני תעבורה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	שירות	עיקרי			
3	(*) 3	(*) 3	1	3	15	42%	8	43	144%	6%	30%	18%	90%	101	מגורים ב'
3	(*) 3	(*) 3	1	2	12	42%	6	7	108%	6%	30%	12%	60%	102	מגורים ב'

- (*) תותר בניה של מבני עזר בקווי בנין 0 בצד אחד בלבד בהסכמת השכן, ללא פתיחים למגרש השכן, הניקוז יופנה למגרש המבקש.
- במגרשים מעל שטח של 600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים במרחק של 5 מטר ביניהם.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקובעות אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.3 הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.4 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.5 פיתוח תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
6.6 חניה
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.7 חלוקה ורישום
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.8 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9 מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים קיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

<p>6.10. אשפה</p> <p>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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.11. עודפי חפירה ופסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<p>6.12. ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>6.13. מבנים להריסה</p> <p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>
<p>6.14. היתרי בניה</p> <p>א. חלוקת חלקה אשר שטחה עולה על שטח של 800 מ"ר - למספר מגרשים לבניה, בהתאם לשטח מגרש מזערי, ואישור הוועדה לתשריט חלוקה תואם תכנית זו, אשר יוכן ע"י מודד מוסמך. בכל תשריט חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מזערי של 4 מטר.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן בצירוף תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוח של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל טלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישת הוועדה.</p> <p>ג. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם.</p> <p>ד. מיגון אקוסטי מדרך 806, במידה ויידרש, ייעשה ע"י מקבל ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה במגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו בפועל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה בשטחים המסומנים כדרך לביטול או כהצעה לדרך מבלי שניתן פתרון חליפי לדרך המבוטלת או המוצעת, או שהוועדה המקומית תחליט כי אין צורך בפתרון חליפי - זאת לאחר שביצעה בדיקה מעמיקה נוספת באמצעות יועץ מקצועי מתאים הכולל יועץ תחבורה.</p> <p>ז. הוועדה רשאית לסרב לאשר בקשה להיתר במגרש שאושר בחלוקה לפני אישור תכנית זו, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או להיות בסטייה ניכרת מן התכנית.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם
01.07.11		מועצה מקומית מגאר		מועצה מקומית מגאר	
01.07.11		מועצה מקומית מגאר		מועצה מקומית מגאר	
					בעלי עניין בקרקע
20/6/17		המתכננים - תכנון וניהול פרויקטים אזרחית בהנדסה	052494747	אינג' אבוגוש האיל	עורך התכנית
15/11/16				חטיב נבהאן	מודד

Handwritten notes and stamps on the left side of the table, including a circular stamp with Arabic text and various signatures.

אינג' א. א. א. רשיון מס' 20760
 26.02.2015
 1142