

9.1.92

משכר צי-מאוסר

מחוז הצפון

נפת כנרת

הגם הודעה יזומה, תשלום 365
 המורה והמורה לזכ"ל לבניה
 "הגם" המורה

מרחב תכנון מקומי - הגליק המזרחי
 תחום שיפוט - מועצה מקומית - כפר מגאר

מס' 15568

מס' 15577

מס' 15574

מס' 15570

מס' 15567

מס' 15561

מס' 15577

מס' 15574

מס' 15570

מס' 15567

מס' 15561

ותכנית מס' ג/8300

המהורה שנוי לתכנית מתאר מס' ג/ 850 ולכל התכניות המפורטות הכלולות בתכנית .

המקום : כפר מגאר .

גושים בשלמות : שטח בנוי מגאר , 15568 , 15569

חלק מגושים : 15561 עד 15567 , 15570 , 15574 עד 15577 .

שטח התכנית : כ- 2120 דונם (חישוב גרפי) .

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל , ואחרים .

יזום התכנית:1-הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליק המזרחי - טבריה.

טל. 722764 פקס.722071 .

2-המועצה המקומית מגאר .

עורך התכנית : אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת ת.ד. 1511

טל.555792 פקס.460683

משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן -נצרת עלית

טל.577411 פקס.465173 .

יחס לתכניות אחרות :תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס'

ג/850 והתכניות המפורטות הנכללות בתכנית .

1.2- מטרת התכנית

1- לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום התכנית .

2- לשנות ייעודם של חלק מהשטחים .

3- להתאים את מערכת הדרכים בהתחשב במצב הקיים בשטח .

4- יעוד שטחים נוספים לבניה ולשטחי ציבור ולדרכים .

2.1 - שט וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8300 והיא תחול על שטח התכנון המותחם הקו כחול בתשריט המצורף והקרוא להלו "התשריט".

2.2 - יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה תכנית מתאר מגאר מס' 850 ואח כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות והכלולות בשטח התכנית, כל שתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה של תכנית זו הן שנקבענה.

3 - הסימונים בתשריט :

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ב'	תכלת
אזור מגורים מיוחד	חרדל
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חוס כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו חוס אלכסוני
אזור מגורים ומסחר	פסים כתומים ואפורים
שטח למתקן הנדסי	סגול מותחם בשחור
שטח חקלאי	פסים ירוקים
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת ...	אדום
דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
דרך להולכי רגל	ירוק מטויט באדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קידמי) ...	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש רשום	קו שחור משוכו לסירוגין
גבול חלקה רשומה	קו שחור דק .

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות :
הוראות כלליות :

4.1- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבנין .

4.2- א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר יהיה מותר להקים שני מבנים עם מרחק מינימלי של 5 מטר ביניהם .
ב- מבני העזר יותרו בכל אזורי המגורים

4.3- חנויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה) .

4.4- שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו .

4.5- מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שטייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט .

4.6- הפקעה לצורכי ציבור

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

4.7 - שטחי חניה ומיקום חניה

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג-1983 .
ב- לא תותר הקמת מוסד נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו .
אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין ג- גובהו של מוסד נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים .
ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסד להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד .
4/...

4.8 - בנינים קיימים :

מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר :

- א- מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטייה בהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.
- ב- לא יינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.
- ג- לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה :
- 1- מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
- 2- מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטריד למגרשים הגובלים או לסביבתה.
- 3- מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
- 4- לגבי תוספת קומות מעל מבנים קיימים כמפורט בסעיפים (2) ו-(3) תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בגבולות הבנין הקיים ובאותו היטל.
- ד- כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על פי הוראות תכנית זו.
- ה- לא יינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.
- 6- רשימת תכליות :
- 5.1 - אזורי 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 ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית .
- ז- חנויות מזון וקיוסקים .
- ח- מספרות ומכוני יופי .
- 5.2 - איזור מגורים ב' :
- כמו אזור מגורים א' בהתאם לטבלה .

5.3 - איזור מגורים מיוחד :

כמו איזור מגורים אי בהתאם לטבלה. עם הנחיות לביטוס קרקע הבאים:
איזור זה נחשב כאזור בניה פרובלמטי בשל השיפועים התזקים, יחסית,
והיציבות בשטח זה היא גבולית, באזור זה תדרש בחינה ספציפית ע"י
עריכת בדיקת קרקע ויעוץ לביטוס למבנה המטופל, וזאת כתנאי
להוצאת היתר בניה .
מבנה מטופל פירושו, מבנה שמתוכנן לבנותו מעל לבית קיים או מבנה
חדש הצומח מהקרקע ישירות .

5.4 - שטח לבניני צבור :

- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
 - א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : מסגד וכו' ...
 - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
 - א.3- מגרשי משחקים .
 - א.4- מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
 - א.5- משרדים .

5.5 - שטח ציבור פתוח :

- א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

5.6 - איזור מגורים ומסחר

- א- ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי ומלאכה זעירה שלדעת הועדה
המקומית אינה גורמת מטרד לאיזור, מעל קומת המסחר תותר הקמת
3 קומות מגורים כמו איזור מגורים ב' .
- ב- במגרשים פנימיים שאין להם חזית לדרך ינתנו זכויות בניה כמו
לאיזור מגורים ב' .

5.7 - בית קברות קיים

חפירות, סוללות, ממצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן
דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19 .

5.8 - מתקן הנדסי

ישמש להקמת בריכות מים של מקורות .

5.9 - מזבלה

תאוחר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה
המחוזית .
6/...

6- דרכים ונטיעות :

- 6.1- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו .
- 6.2- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
- 6.3- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוטב 3 מ' לפחות .
- 6.4- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .
- 6.5- מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו .
- 6.6- אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .
- 6.7- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית .
- 6.8- אין להקים בתוואי הדרכים ולידס כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בטלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים

6.9- נטיעת עצים ושמירתם

א- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך .

ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לכנסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .

ג- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, למטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .
7/...

הערה

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

ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

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

8- מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדהישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם .

9- חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך .

10- הרחקת אשפה :

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

11- שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח .
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש .
לא ינתן היתר להריסה או בניה 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' .

12- היטל השבחה

יגבה כחוק .

חתימות :

יורם התכנית : _____

בעל הקרקע : _____

אולי נחלה - אוריכל

עמית - 06-555792
מס' 5309

עורך התכנית : _____

תאריך : 30.12.96

מס' יחיד	מס' מס' יחיד מגרש	גובה בנין מקסימלי		סה"כ	לניסוי קרקע	שפחי שרות	שימושים עיקריים	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מספר קומות	במטרים					מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי			אחורי	צדדי
8	4	15	4	144%	36%	6%	30%	* 1	* 3	לפי התשריט	3 או 0	3 או 0	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים אי
6	3	12	3	150%	50%	7%	43%	* 1	* 2	לפי התשריט	2 מ' 0	2 מ' 0	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'
4	2	12	3	150%	50%	7%	43%	—	* 3	לפי תשריט	2 מ' 0	2 מ' 0	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ומסחר
6	3	12	3	108%	36%	6%	30%	* 1	* 2	לפי תשריט	3 מ' 0	3 מ' 0	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים מיוחד
—	—	18	4	200%	50%	15%	35%	* 1	* 2	לפי תשריט	3 מ' 0	3 מ' 0	כפי שמסומן בתשריט	שטח לבנין אי בורי

* מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
 * מותנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
 במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחיד בקומה בלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר.
 באזורי מגורים אי ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
 במקרים טופוגרפיים מיוחדים ניתן יהיה להחליף את מספר הקומות מעל אי מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ לא יעלה על מספר הקומות המותר באותו אזור.
 במגרש ששטחו מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים על אותו מגרש עם מרחק מינימלי של 5 מטר ביניהם.

2309-7304 ת 172

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 8300
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 3.7.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

7010

הודעה על אישור תוכנית מס' 8300/ע
 פורסמה בעיתון 6 אלצה ביום 23.5.97
 בעיתון הארץ ביום 20.5.97
 ובעיתון מקומי עמל המלח ביום 23.5.97

הודעה על אישור תכנית מס' 8300/ז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4531
 מיום 12.6.97 2785 3/4 ש"ס