

20.09.01

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : כפר מגאר

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מסי ג/ 9241  
הרחבה למגורים למגאר

### 1.2 מקום התוכנית:

דרום מערב כפר מגאר

נ.צ. מרכזי	מזרח:	754250	צפון:	237900
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות		
15574	64,65,66,79,86,96,70	52,60,61,71		
15575	12	7,11,14,16		

### 1.3 שטח התוכנית: כ- 21.82 ד"מ מדוד גרפית.

### 1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: עסאם אבראהים, מגאר 14930, טל- 066781666 - ואחרים.

יזם התוכנית: עסאם אבראהים, מגאר 14930, טל - 06-6781666

מגיש התוכנית: עסאם אבראהים,

עורך התוכנית: סאלח סאלח - מהנדס, ר. מסי 17860, ת.ד. 5 - מגאר 14930

טלפקס - 06-6786762

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 9241 ג/

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.11.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9241 ג/

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5030

מיום 12.11.01

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**  
**תכנית מתאר ארצית:** התכנית מהווה שינוי לתמ"א 31.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 850 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6508 מאושרת.

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.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
דצמבר 2000	עדכון 1
פברואר 2001	עדכון 2
ספטמבר 2001	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול תכנית זו
קו כחול מרוסק, אותיות ומספר	גבול תכנית ומספרה
אזור צבוע כתום	אזור מגורים א'
אזור צבוע פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
אזור צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה לדרך קיימת
צבע ירוק עם פסים באדום	דרך גישה
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי [קו בנין ב מ']
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך ב מ'

**1.10 טבלת שטחים:**

יעודי קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
דרך	3.24	14.85	4.05	18.56
דרך גישה			0.12	0.55
שטח חקלאי	10.96	50.23		
אזור מגורים א'	7.15	32.77	16.63	76.22
שטח ציבורי פתוח	0.47	2.15	1.02	4.67
סה"כ:	21.82	100	21.82	100

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- הוספת מגרשים לבניה למגורים כ- 50 יחידות דיור.
- \* הקצאת שטחים לזדרכים.
- \* הקצאת שטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד /	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
50	20256	מגורים

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

#### 3.1.1 אזור 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 להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ז- חנויות מזון וקיוסקים.
- ח- מספרות ומכוני יופי.

#### 3.1.2 דרכים ודרכי גישה:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.1.3 שצ"9:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתוכים תשי"ב 1992)

שח"כ קודם מס' קה"ד	צפיפות/ מס' קה"ד למטר מריבועי	מס' בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין	גודל מבנה מריבועי (מ"ר)	שם המגור (שימושים למגורים)				
			סה"כ קומות	סה"כ שטח קומות	סה"כ שטח קומות	סה"כ שטח קומות	סה"כ שטח קומות							
8	4	15	4	144%	E	36%	24%	120%	33%	111%	* 3 או לפי השרטוט	3	400	מגורים א'

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

\*\* במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחיד בקומה מלבד ששטח הכולל לא תעלה על

המותר.

\*\* באזור מגורים א' יהיה מותר לחקקים שני מבנים על אותו מגרש עם מרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם. ק"מ'

\* ארבעה חלקי: 67 (אילוף רחוקים). ארבעה חלקי 67 ויהיה קו גבולות מאר ארבעה חלקי 2 מאר.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א- 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.

##### 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 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סלפיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### 5. אשפה:

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

## ב. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

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

### 3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית 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.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

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

### 6. 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.

### 7. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

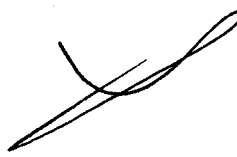
תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

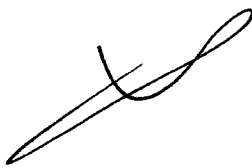
בעל הקרקע: \*\*




יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:



סאלח סאלח - משרד תכנון הנדסי  
שרחים בהגדסה אורחית ותכנון ערים  
מג'אר. ת. ד. 5 - טל. 86762-067

