

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "הגליל המזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מגאר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 9303
הועדה המחוזית לתכנון ובניה דהליטה
ביום 8.8.01... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 9303
שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור מגורים א', והסדרת דרך גישה למגרשים שבתחום התכנית.

1.2 מקום התוכנית:

מגאר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 239575	צפון: 754250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15619		ח'1, ח'39, ח'40
15620		ח'35, ח'34, ח'33, ח'32, ח'31, ח'30 ח'28, ח'6

הודעה על אישור תכנית מס. 9303
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

1.3 שטח התוכנית:

4510 מ"ר, השטחים בתוך חלקה 35 חושבו ע"י מודד מוסמך
שטחי הדרכים חושבו גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (דרך) ופרטיים.

יום התוכנית: שם, כתובת, פקס וטלפון.

1.	חמוזה סרחאן	כפר מגאר מיקוד 14930	טל: 04-6785807
2.	ראליק + ראאד תראנבה	כפר מגאר מיקוד 14930	טל:
3.	טריף טריף	כפר מגאר מיקוד 14930	טל: 04-6781782

עורך/מגיש התוכנית: משרד המתכננים תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית

אינג' א. ה א י ל

מגאר 14930, ת.ד. 10

טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: חקלאי.

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי מים.

יעוד הקרקע לפי תשריט שימושי קרקע: שטח מעובד.

אין מגבלות פיתוח בשטח בתחום התכנית.

ת.מ.מ. 2 - התכנית מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: חקלאי

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית האב מג'אר (ללא מעמד).

תוכנית מתאר מקומית: השטח שבתחום התכנית מחוץ וגובל לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 6508 בתוקף.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
16.03.96	הכנה
26.11.00	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו 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 גישה	אדום וירוק לסירוגין
5.	אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
6.	אזור מגורים א'	כתום
7.	גבול חלקה או אזור	קו רציף
8.	גבול חלוקה קיימת / מוסכמת	קו מקוטע (קטעים קטנים)
9.	גבול גוש	קו משונן
10.	מס' חלקה	מספר מוקף בעיגול
11.	מס' מגרש	שני מספרים מופרדים בקו נטוי
12.	מס' גוש	מספר בן 5 ספרות
13.	קו בניין מכביש ראשי	קו מקוטע (קטעים גדולים)
14.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
15.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
16.	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)	
53%	2383	2%	93	מגורים א'
33%	1495	33%	1495	דרך איימת
6%	246	6%	246	דרך גישה קיימת
8%	386	---	---	דרך גישה מוצעת
---	---	59%	2676	שטח חקלאי
100%	4510	100%	4510	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הפשרת קרקע חקלאית לצורך בניית 10 יח"ד.

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.
- 4• הסדרת דרכי גישה למגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1096	10

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

אזור מגורים א'

- בתי מגורים.
- מוסכים פרטיים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- משרדים פרטיים של בעלי מקצועות חופשיים (לא להשכרה).

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 בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנויות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי			
4	2	9	2	52%	42%	6%	46%	---	52%	3	3	3	350	מגורים א'	

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

** גובה הבניה נמדד מהתקודה הגבוהה ביותר בבניין בקו אנכי משיך אל פני הקרקע הסופיים.

** בתנאים טופוגרפיים מיוחדים, הוועדה המקומית רשאית לחתור בנוסף לנ"ל, בלייתה של קומת מסד שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'.

** תותר הקמתו של בניין אחד בלבד על כל מגרש. במגרשים ששטחם 600 מ"ר או יותר תותר הקמת שני מבנים נפרדים ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 5 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

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 באחזקתם 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 פיזית, כימית, ובקטריוֹלוגית, 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 מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.
 - III. ניקוז של קרקע שעתידיס לנצלה לפעולות בניה, יטופלו בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. הייתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה 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 המחוזית באישור מנהלת הכנרת.
- II. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז 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 אחרי 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 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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת, וכן איחוד וחלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

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 21 ספטמבר 2000 (יום ההפקדה לתכנית 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 אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז 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:

נאצי היטלר
האיק היטלר

סניף 4 בלד

יוזמי התוכנית:

נאצי היטלר
האיק היטלר

סניף 4 בלד

עורך/מגיש התוכנית:

אורג'א. האיל
רשיון 20780