

# מרחב תכנון מחוזי - צפון

## מרחב תכנון מקומי-הגליל המזרחי/מרום הגליל

### תכנית מס' ג' / 11150

### שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 8300

### גוש 15558, חלק מחלקה 21

הודעה על אישור תכנית מס. <u>11150/ג</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5051</u>
מיום <u>4.2.02</u>

### כפר מג'אר

17-12-01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. <u>11150/ג</u>
הועדה המנדטורית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>13/11/01</u> לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המנדטורית
סמנכ"ל תכנון

ג' 17

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1. שם התכנית : תכנית מספר ג' / 11150  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 8300  
 שכונה לחיילים משוחררים - מעיאר.
- 1.2. מקום התכנית : התכנית נמצאת מצפון מערב ליישוב מעיאר  
 בין קואורדינטות אורך 755000 ל- 755700  
 ובין קואורדינטות רוחב 237250 ל- 238150.  
 גוש: 15558, חלק מחלקה 21.
- 1.3. שטח התכנית : שטח התכנית בגבולות הקו הכחול: 188.490 דונם  
 (על פי מדידה גראפית).
- 1.4. בעלי עניין : בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה  
 ת.ד. 580 נצרת עילית, טל: 06-6558211  
 יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון, שד' פל"ם 15,  
 חיפה, טל: 04-9630728.  
 עורך התכנית: ת.א.ם - תכנון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ,  
 רח' יפה נוף 97, חיפה. טל: 04-8380985.
- 1.5. יחס לתכניות אחרות : א. תמ"א 31 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א.  
 ב. תכניות מתאר ארציות - התכנית מהווה שינוי  
 לתמ"א 22.  
 ג. תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית  
 ג' / 8300 מאושרת.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין  
 הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו  
 עדיפה.
- 1.6. מסמכי התכנית : א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי לאזור מגורים 1,2 - מסמך בדיקת היתכנות.  
 ד. נספח בינוי לאזור מגורים 3 - מסמך מנחה.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית:

הערות	תאריך	
	18/7/00	עדכון 1
	11/9/00	עדכון 2
	19/12/00	עדכון 3
	19/6/01	עדכון 4
ע"פ הנחיות ו מחוזית מתאריך 9.12.01	17/12/01	עדכון 5

1.8. הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט : גבול התכנית - קו בצבע כחול.  
 חורש לטיפוח - קווים אדומים שתי וערב.  
 שטח חקלאי - קווים אלכסוניים בצבע ירוק.  
 אזור מגורים 1 - כתום.  
 אזור מגורים 2 - כתום מותחם כתום כהה.  
 אזור מגורים 3 - תכלת.  
 אזור מגורים א' - כתום כהה (על פי תכנית ג' / 8300).  
 מבני ציבור - חום.  
 שצ"פ - ירוק.  
 דרך מוצעת - אדום.  
 דרך קיימת/מאושרת - חום בהיר.  
 דרך משולבת - פסים אלכסוניים של ירוק ואדום.  
 דרך לביטול - קווים אלכסוניים באדום.  
 מתקנים הנדסיים - סגול.  
 מספר חלקה - עיגול ירוק ובתוכו מספר החלקה.  
 רחצה - עיגול שחור מצולב ובתוכו מס' דרך, רוחב דרך וקווי בניין.  
 גבול גוש - קו ירוק כשמשני צידיו משולשים ירוקים.

## טבלת שטחים :

טבלת שטחים מצב קיים		
%	שטח בדונם	היעוד
91.58	172.62	שטח חקלאי
2.62	4.94	כביש קיים
5.80	10.93	מגורים א'
100	188.49	סה"כ

טבלת שטחים מצב מוצע		
%	שטח בדונם	היעוד
30.70	59.7	אזור מגורים 1
6.35	11.98	אזור מגורים 2
8.59	16.2	אזור מגורים 3
2.65	5.0	אזור מגורים א'
11.24	21.20	מבני ציבור
12.32	23.24	שטח ציבורי פתוח
1.42	2.69	דרך מאושרת
24.03	45.16	דרכים מוצעות
1.37	2.6	דרך משולבת
1.06	2.01	דרך לביטול
0.27	0.51	מתקנים הנדסיים
100	188.49	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1.2. מטרות התכנית: א. הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 300 יח"ד עבור היילים משוחררים

2.2. עיקרי הוראות התכנית: א. הגדלה ושינוי גבול תכנית המתאר.  
 ב. שינוי יעוד קרקע למגורים, מוסדות ושצ"פ.  
 ג. מענה למחסור במוסדות בישוב הקיים.  
 ד. קביעת הוראות בנייה.  
 ה. קביעת הנחיות בינוי אדריכלי

נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	שטח עיקרי בנוי	יעוד הקרקע
184	$56.7 \times 40\% = 22.68$ ד'	מגורים 1 (דו-משפחתי)
29	$13.06 \times 40\% = 5.22$ ד'	מגורים 2 (חד-משפחתי)
110	$90 \times 110 = 9.9$ ד'	מגורים 3 (רוויה)
	(עפ"י תכנית מאושרת ג' / 8300)	מגורים א'
	סה"כ שטח עיקרי למגורים 39,900 מ"ד	סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא מגורים א')
	$21.86 \times 40\% = 8.74$ ד'	מבני ציבור
סה"כ: 323		

## פרק 3 - הוראות התכנית

3.1.3. שימת התכליות והשימושים: כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושי המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד עבור אזור מגורים 1.  
 אזור זה מיועד להכיל מגרשים בגודל של כ- 600 מ"ד עבור יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיים עם קיר משותף.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם  
 כתום כהה מיועד עבור אזור מגורים 2.  
 אזור זה מיועד להכיל מגרשים בגודל של כ-  
 400 מ"ר עבור יחידות דיור צמודות קרקע  
 חד-משפחתיות.

3.1.2 אזור מגורים 2

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד עבור  
 אזור מגורים 3.  
 אזור זה מיועד להכיל מגרשים לבניה מדורגת  
 משולבת בבניה ורטיקלית בצפיפות של כ- 7  
 יח"ד לדונם, במסגרת "תכנית בינוי מנחה לאזור  
 מגורים 3" המהווה חלק ממסמכי התכנית.  
 במגרשים 308-313 תותר הקמת בתי עסק בקומה  
 הראשונה.

3.1.3 אזור מגורים 3

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד  
 למבני ציבור. אזור זה מיועד להכיל :  
 מוסדות חינוך - בי"ס, גני ילדים ומעונות יום.  
 מוסדות בריאות - טיפת-חלב, מרפאות.  
 מוסדות דת -  
 מוסדות תרבות - מועדונים למיניהם, מרכז  
 קהילתי וכו'.

3.1.4 מבני ציבור

שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד כשטח  
 ציבורי פתוח. אזור זה מיועד להכיל :  
 גינות וייעור.  
 שבילי מעבר.  
 גישה לתשתיות של מים ביוב וניקוז.  
 מגרשי משחקים וספורט.  
 מתקני טרנספורמציה.

3.1.5 שצ"פ

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד  
 למתקנים הנדסיים (מגדל מים).

3.1.6 אזור למתקנים הנדסיים

3.1.7 דרכים : א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הינם של דרכים חדשות או הרחבות של דרכים קיימות.

אזור זה מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה ומפרדות תנועה.  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

ב. השטחים הצבועים בפסים אלכסוניים ירוק ואדום מיועדים לשימוש כדרך משולבת המשמשת למעבר של רכב והולכי רגל בו זמנית ("רחוב הולנדי").

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה : לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות בנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

סמל יחיד	צפיפות / סמל יחיד למטר מוניטלי	גובה בניה מקסימלי***		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי*						קווי בניין			גודל מגרש מוניטלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים/עיקריים)	
		מקסימום	במטרים	מסלול	מסלול	למסלול	שטחים	מותרת	מגבלת	קווי	אחוזי	צדדי			
סמל יחיד לזונוס	2	8	2	מסלול E	למסלול הקרקע (מבטית)	שטחים D	שטחים C	מותרת B	מגבלת A	4	3	3	600	מגורים 1	
				70%	50%	30%	40%	20%	50%	4	3	3	400		מגורים 2
				70%	45%	30%	40%	20%	50%	4	3	3	400		מגורים 3
סמל יחיד לזונוס	1	8	2	מסלול E	למסלול הקרקע (מבטית)	שטחים D	שטחים C	מותרת B	מגבלת A	4	3	3	600	מגורים 1	
סמל יחיד לזונוס	1	8	2	מסלול E	למסלול הקרקע (מבטית)	שטחים D	שטחים C	מותרת B	מגבלת A	4	3	3	600	מגורים 1	
סמל יחיד לזונוס	1	8	2	מסלול E	למסלול הקרקע (מבטית)	שטחים D	שטחים C	מותרת B	מגבלת A	4	3	3	600	מגורים 1	
ראו תכנית ג' / 8300															
		8	2	20%	40%	*	*	*	*	4	3	3		מבני ציבור	

\* תוחם העברת אחוזי בניה ממגבלת מפלס הכניסה אל מחמת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
\*\* גובה בניה ייחודי ממפלס הכניסה המקובעת (± 0.00)



הוראות נוספות : א. הוראות והנחיות נוספות :

1. תנאים למתן היתר : היתרי בניה מותנים בהעברת שטח השיפוט למע"אר.  
תנאי להוצאת היתרי בניה, התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות.
2. גגות : הגגות באזור מגורים 1,2 יהיו גגות משופעים כאשר שיפוע הגג לא יעלה על 30%.  
יותר שילוב גגות שטוחים, כאשר שטחם לא יעלה על 50% מסה"כ שטח הגג. כל השטח הכלוא בגג המשופע שגובהו מתחת ל - 1.80 מ' יחשב כשטחי שירות.  
באזור מגורים 3 הגגות יהיו גגות שטוחים.
3. מרתף : באזור מגורים 1,2 תותר הקמת מרתף אשר שטחו לא יעלה על תכסית קומת הכניסה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
4. קולטי שמש : קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע, הנ"ל יצורף לבקשה להיתר, ויהיה טעון אישור מהנדס הועדה.
5. מסתורי כביסה : יינתן להם פתרון אדריכלי כחלק אינטגרלי של המבנה. הפתרון יהיה טעון אישור מהנדס הועדה ויצורף לבקשה להיתר.

ב. 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, יהיה בהבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה בחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. וכן התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות.  
הערה: ביוב וניקוז יהיו בתנאי מנהלת הכנרת.

#### 4. חשמל תקשורת ותאורת חוץ :

##### 1 כללי

1.1 כל המערכות יהיו עיליות.

1.2 טרנספורמטורים יותקנו על עמודי רשת ח"ח בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

1.3 יש לשים לב שתוכנית הת.ב.ע תכלול זרכים/שבילים בתוך מגרשים/חלקות המוגדרים כציבוריים להעברת צנת חשמל ומתח נמוך ליחידות לפי הצורך.

1.4 יש לשים לב שתוכנית הת.ב.ע כוללת גם כבישים, מבנים ומערכות קיימות שיהיה צורך בחלקם לשלבם בתוכנית החדשה, ובחלקם לפרק ולהתקין מחדש בהתאם לת.ב.ע. (כבישים וכו').

##### 2. חשמל קווים וטרנספורמציה

2.1 כל מערכת החשמל בתחום תוכנית (רשת מתח גבוה ומתח נמוך) תותקן על עמודי רשת ח"ח בהתקנה עילית.

##### 2.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.6 מ'
ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	21 מ'

ב. גובה סופי של התיל התחתון של קומתה גבוה מהכביש  
לא יקטן מ- 6.0 מטר.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2  
מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל  
תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת  
חשמל.

ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל  
לפירוק - לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור  
מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.  
ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

### 3. תשתיות תאורת חוץ וכביש

מערכת תאורת חוץ בתחומי התוכנית תהיה מותקנת על עמודי  
רשת ח"ח לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים,  
השבילים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ם).  
דגם פנסי תאורה יוגש לאישור מהנדס המועצה, על פי ההנחיות  
שבתוכנית ובתקנון יקבעו דגמים אחידים של גופי תאורה  
לכבישים, שבילים ושצפ"ם. תאורת הכבישים תהיה לפי  
ההנחיות לתכנון: "התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על  
התעבורה תאורה, של השצפ"ם תהיה בתיאום עם אדריכל נוף.

### 4. טלפון ותיקשורת

מערכות התיקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה  
עילית, כולל החיבור למבנים, לפי זרישות הגופים המוסמכים,  
בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה על פי  
הנחייתו ועל פי הנחיות שבתוכנית זו.

4.1 תוכנית טלפונים יהיו בתיאום עם בזק אזורי.

4.2 תוכנית טל"כ יהיו בתיאום עם טל"כ איזורי.

5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג. הוראות כלליות :

1. חלוקה : תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצוין בתשריט.

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

2. הפקעות : כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויידשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בחניית בקו בנין 0, הניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

5. עתיקות : בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות  
 הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר  
 בניה.

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

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע, שלבי הבניה התכנית יהיו כדלקמן:  
 שלב א' - ביצוע תשתיות (ראה סעיף תנאים למתן היתר, וסעיף תשתיות)  
 שלב ב' - ביצוע 150 יח"ד (בבני חד משפחתית ודו משפחתית)  
 שלב ג' - לאחר בניית שלב ב', ייבנה אזור מגורים 3 - בניה רוויה.  
 שלב ד' - בניית יתרת יח"ד בתכנית.

#### 4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 8 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב  
 כמבוטלת.

חתימות

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666  
18.12.01

יזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666  
18.12.01

מגיש התכנית

ת.א.ס.  
תכנון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ

עורך התכנית