

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "הגליל המזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מגאר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג / 13758
תיקון נקודתי לגבול ת.ב.ע. ג / 6516.

13758
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

1.2 מקום התוכנית:

מגאר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 238435	צפון: 754060
מספר גוש	חלקות / חלקי חלקות	
15623	5 ח', 15 ח', 74 (דרך)	

1.3 שטח התוכנית:

3,547 מ"ר, השטחים חושבו גרפית בעזרת מחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

אמל זיד בלעוס	ת"ז 23483316	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6785433
---------------	--------------	-----------------------	----------------

יום התוכנית:

אמל זיד בלעוס	ת"ז 23483316	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6785433
---------------	--------------	-----------------------	----------------

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

אינג' א. האיל

מגאר 14930, ת.ד. 10

טל: 04-6784064, פקס: 04-6789101

13758
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
13758
הפקדת תכנית מס.
הודעה המהווה לצפון תכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.03 להסדיר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת תמ"א 31.

יעוד הקרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע: כפרי פתוח.

יעוד הקרקע לפי תשריט שימושי קרקע: שטח מעובד.

ע"פ תשריט מגבלות פיתוח: אין מגבלות פיתוח.

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

השטח לפי תשריט ייעודי הקרקע: חקלאי.

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית אב מג"אר.

תוכנית מתאר מקומית: התכנית תואמת תוכנית מתאר.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

	תאריך	
הכנה	12.12.02	הגשה
עדכון 1	12.03.03	עותק ולק"ח
עדכון 2	22.06.03	7 עותקים להפקדה

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו, אם לא צוין אחרת, 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.	אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
5.	אזור מגורים א'	כתום
6.	שטח ציבורי פתוח	ירוק
7.	גבול חלקה או אזור	קו רציף
8.	גבול גוש	קו משונן
9.	מס' חלקה	מספר מוקף בעיגול
10.	מס' גוש	מספר בן 5 ספרות
11.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
12.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
13.	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)	
62.1%	2,200	55.5%	1,967	מגורים א'
30.3%	1,074	30.3%	1,074	דרך קיימת
7.6	273	7.6%	273	שטח ציבורי פתוח
---	---	6.6%	233	שטח חקלאי
100%	3,547	100%	3,547	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תיקון נקודתי לגבול ת.ב.ע ג / 6516, בהתאם לתיקון בתכנית מתאר מגאר מס' _____ (החדשה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים לצורך מתן לגיטימציה לחריגת חלק ממבנה קיים מחוץ לגבולות ת.ב.ע ג / 6516.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד בתחום התכנית	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
17	2,139	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו 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.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- משרדים פרטיים של בעלי מקצועות חופשיים (לא להשכרה).
- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי.

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 בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סח"יכ לדונם	אפירות / מס' יח"ד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		סח"יכ	לכסוי המרקע (תכסיית)	שטחי שרות D	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			קוי בניה			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות				שטחים עיקריים C	שטח למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	12	4	150%	42%	6%	144%	---	150%	3 או לפי תשריט	3 או אפס בהסכמת השבן	3 או אפס בהסכמת השבן ובסגירות פתחים	400 או כפי שקיים	מגורים א'

** תורת העברת אחוזי בניה ממפלס הפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 ** גובה הבניה יימדד לקרקע טבעית או הפורה, הנמוכה מבין שתיה.
 ** בתנאים סופוגרפיים מיוחדים, הועדה המקומית רשאית להחזיר בנוסף לני"ל, בנייתה של קומת מסד שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'
 ** באזור מגורים כאשר קווי הבניין הצדדי יחליף אפס אחד חייב אזי לחזות 3 מ' מצד השני.

3.3 הוראות נוספות:

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 פיסית, 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 מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.
 - III. ניקוז של קרקע שעתיים 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 אי 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 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'.
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 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 חלוקה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 137, 138.

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 אישורה של תכנית 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. מעמד 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 בניין אפס צידי הניקוז 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:

יוזמי התוכנית:

 אישור א. ת. 50
רשיון מס' 50

עורך/מגיש התוכנית: