

תאריך עדכון: 12.6.00
 תאריך עדכון: 19.6.01
 תאריך עדכון: 16.7.01
 תאריך עדכון: 1.8.01
 תאריך עדכון: 18.9.02
 תאריך עדכון: 26.04.03
 תאריך עדכון: 22.06.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון.
 שם ישוב: מרגליות.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12686
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.3.03 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/12686 מרגליות.
 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.
 המהווה שינוי לתכנית משי"צ/76 בתוקף, ולתכנית מס' ג/5556 מופקדות.

1.2 מקום התוכנית:

מושב מרגליות.

הודעה על אישור תכנית מס' 12686
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5556
 מיום 14/11/04

נ.צ. מרכזי מזרח: 200,750	צפון: 291,550
מספר גוש	חלקה
14016	3(חלק)

1.3 שטח התוכנית:

2.702 ד.מ מחושב גרפית במחשב.
 השטח נמדד בתאריך 01.12.02 ע"י חאטר היתם מהנדס ומודד מוסמך
 מ"ר 739 מגדל שמש טל 6984323-04 פלי 327843-050

1.4 בעלי עניין: יצחק זלמן-ישוב מרגליות-טל: 055698803
 סבגי חביב-ישוב מרגליות-טל: 054724240

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,
 טל: 046558211.

יוזם התוכנית: מושב מרגליות-טל: 04-6943317

מגיש התוכנית: יצחק זלמן-ישוב מרגליות-טל: 055698803
 סבגי חביב ישוב מרגליות-טל: 054724240

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה,
 ת.ד. 481, טל: 6903058, פלי 050475582.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית:

א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מש"צ/ 76 בתוקף, ולתכנית מס' ג/ 5556 מופקדות.

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-מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 **תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
5.5.00	הכנה
12.6.00	עדכון 1
19.3.01	עדכון 2
18.9.02	עדכון 3
26.04.03	עדכון 4
22.06.03	עדכון 5

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

1.9 **באור סימני התשריט:**

ספרור	סימון	באור
.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
.2	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
.3	קו אדום	גבול שמורת טבע
.4	שטח עם פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
.5	שטח כתום מפוספס ירוק באלכסון.	שטח חקלאי מיוחד
.6	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
.7	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
.8	קו עם משולשים בצבע שחור	גבול גוש
.8	קו ירוק עבה	גבול חלקה
.9	מספר בתוך עיגול בירוק	מספר חלקה
.10	קו סגול	גבול מגרש
.11	מספר בתוך משושה	מספר מגרש
.12	קו אדום מקוטע קו נקודה	קו בנין מוצע
.13	א. ספרה ברביע עליון בעיגול	מספר דרך
	ב. ספרה ברביע צדדי בעיגול	קו בניין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון בעיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
שטח חקלאי	2.702	100%	0.00	0.00%
שטח חקלאי מיוחד	0.00	0.00%	2.252	83.3%
דרך מוצעת	0.00	0.00%	0.450	16.7%
ס"הכל	2.702	100%	2.702	100%

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד עבור בניית לול.
- ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ללול, לסככות, ומתקני מזון.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	2252 + 50% = 1126 מ"ר

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 לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות :

- א. אזור חקלאי מיוחד : בשטח חקלאי מיוחד יותר לבנות לול ויותר איכסון וגידול בעלי חיים ועופות, כולל בנית שטחים מקורים, מיכלי תערובת ומצבור פגרים, ומחסנים הכל בכפוף להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. אזור דרך : שטח צבוע חום, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

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)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
אזור	גודל מגרש מיני	קווי בניין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי			גובה בניה		
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה			סה"כ לכל הבניה	גובה במטר	מס' קומות
		עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	שטחים עיקריים	שטחי שירות	כסוי קרקע	60%	4.5 מ"ר *	1
	חקלאי מיוחד				50%	10%	60%			

* גובה מקסימלי של מיכלי הזנה ומתקנים אחרים יקבע לפי שיקול דעת של מהנדס הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לבקשת היתר בניה ללול תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתו למוסדות התכנון.
2. בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעי"ל ועל פי כל דין תרשים מקום מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקימים ברדיוס כ 50 מ' ממקום המבנה המבוקש , דרכי גישה וחומרי בניה.
3. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית , אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר , או במקרקעין גובלים , או שהוכח, להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהן נתבקש ההיתר , יבוצעו ויושלמו תוך תקופה של ההיתר.
4. רשות הרישוי המקומית בדיוניה בבקשות להיתרי בניה , צריכה להתייחס להיבטים הנוגעים למניעת מטרדים סביבתיים ונופיים ולשקול שיקולים אלו בתנאי הבנייה.
5. לא ינתנו היתרי בניה כל עוד לא הוגשה לוועדה ואושרה על ידה תכנית בינוי לאזור החקלאי המיוחד כולו בקנה מידה 1:500 עם פתרון ניקוז המאושר ע"י רשות ניקוז כנרת, מנהלת הכנרת.
6. איכות הסביבה –היתר הבנייה חייב להתייחס לפתרון לסילוק מכני של זבל המטילות באישור המשרד לאיכות הסביבה . אין להתיר בניית לול ללא פינוי מכני של הזבל . (פתרון מכני יכול להתבסס על הגבהת הטפחות ופינוי הזבל ע"י מתפרון , פינוי ע"י יריעות, או כל פתרון אחר ובלבד שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה).
- על ההיתר לכלול התייחסות לנושא הרעש ומתן פתרונות אקוסטיים לרעש הנובע ממדחס, מאוורר או מכונה כל שהיא, על מנת למנוע מטרדי רעש לסביבה.
7. טיפול בפגרים- תנאי להיתר בנייה , פתרון מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה לטיפול בפגרי עופות בתחומי המגרש ע"י התקנת דולבים , או ע"י התקנת משרפה תקנית.
8. גגות המבנה יבנו מחומר שאינו בוהק . במידת האפשר צבוע בגווני ירוק או גוון אחר המשתלב בסביבה .
9. תנאי לטופס 4 ביצוע נטיעות בחזית הדרומית של המגרש הפונה אל איזור המגורים בגבול המגרש.

ב. -תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ניקוז מי הגשם יהיה על ידי ניקוז טבעי, חלחול, תעלות או צנרת תת קרקעית. הכל בהנחיות רשות הניקוז. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנון אמצעים למניעת שטיפת משטחי הלול אל מערכת הניקוז של מי הגשמים. לא תינתן תעודת גמר ללא אישור רשות הניקוז כי משטח הלול לא תהיה הזרמת מזהמים לנחלים ולואדיות.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. הסידורים הסינטרים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והוראותיו, באישור המשרד לאיכות הסביבה, ובהנחית ואישור מנהלת הכנרת. ומהנדס מ.א. מבואות חרמון. לא ינתן היתר בניה למבנה ללול המחובר למקור המים ללא חיבור לביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת כנ"ל.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
א. 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'.
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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה לרבות סילוק פגרים:

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 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות:

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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. 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.
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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – תקפות התכנית:

התכנית תבוצע על כל שלביה לא יאוחר מ 5 שנים מיום אישורה הסופי.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התוכנית: מושב מרגליות

מגיש התוכנית: זלמן יצחק:

סבגי חביב:

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען
אדריכל
מ. רישוי 101002

