

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/ 12871 הפשרת קרקע חקלאית לבניית 60 יח"ד בתחום תכנית מתאר ג/6516 בתוקף.

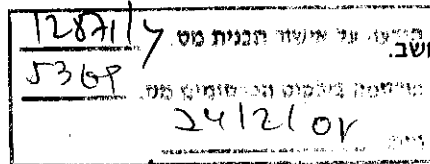
1.2 מקום התוכנית:

מג'אר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 240065	צפון: 753680
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15619		48 ח', 42 ח', 41 ח', 35 ח', 25 ח'
15609		5 ח'

1.3 שטח התוכנית:

13,039 מ"ר, השטחים חושבו גרפית בעזרת מחשב.



1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

1.	ענתיר סלאמה	ת"ז 035144922	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6789751
2.	ענתיר סלים	ת"ז 050680677	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6781467
3.	ענתיר יוסף	ת"ז 055226997	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6789455
4.	ענתיר למיס	ת"ז 057604431	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6789455
5.	ענתיר זאדאלחיר	ת"ז 2107686	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6783170

יזם התוכנית:

1.	ענתיר סלים	ת"ז 050680677	כפר מגאר, מיקוד 14930	טל: 04-6781467
----	------------	---------------	-----------------------	----------------

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת תמ"א 31.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: חקלאי.

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.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: חקלאי

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית האב מגיאר (תכנית ג' 6516 עם מעמד).

תוכנית מתאר מקומית: התכנית תואמת תכנית מתאר מגאר (תכנית ג' 6516 עם מעמד).

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 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.06.01	הכנה
15.07.03	עידכון 1
30.08.03	עידכון 2
08.02.04	עידכון 3
07.06.04	עידכון 4
08.11.04	עידכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו, אם לא צוין אחרת, יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

המונח	פירוש המונח
מגורים א' מסויג	אזור מגורים א' שהבניה בו אסורה זמנית, עד לביטול תוואי מסילת הברזל ע"י המועצה הארצית.

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 מוצעת	אדום
5.	אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
6.	אזור מגורים א'	כתום
7.	שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)	ירוק
8.	תוואי מסילת ברזל ע"פ ת.מ.א 23	שטח עם פסים שחורים באלכסון
9.	גבול חלקה או אזור	קו ירוק רציף
10.	גבול גוש	קו משונן
11.	מס' חלקה	מספר מוקף בעיגול
12.	מס' גוש	מספר בן 5 ספרות
13.	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול
14.	מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
15.	קוו 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)	
58.3%	7,607	---	---	מגורים א'
22.6%	2,943	22.6%	2,946	דרך קיימת
15.3%	1,997	---	---	דרך מוצע
1.8%	237	2.8%	364	שטח ציבורי פתוח
2.0%	255	74.6%	9,732	שטח חקלאי
100%	13,039	100%	13,039	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
שינוי יעוד קרקע חקלאית לצורך בניית 60 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.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
60	7,607	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.

הערה: בתחום הרצועה לתכנון למסילת ברזל ברוחב 40 מ' וקו בנין 30 מ' מהציר, לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביטול התואי בתמ"א 23.

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 בנייה:

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי 3 או לפי תשריט	אחורי 3 או אפס בחשבון ת השכונת ובטחית	צדדי 3 או אפס בחשבון ת השכונת ובטחית	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	מס' קומות											
8	3	12	4	150%	42%	6%	144%	---	150%				400 או כפי שיקיים	מגורים א'

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 ** גובה הבניה נמדד מהנקודה הגבוהה ביותר בנייין בקו אנכי משרד אל פני הקרקע הסופיים.
 ** בתנאים סופגותיים מיוחדים, הועדה המקומית רשאית להחריג בנוסף לני"ל, בנייתם של קומות מסד שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
 ** תותר הקמתו של בניין אחד בלבד על כל מגרש, למעט מבנה עזר. במגרשים ששטחם 600 מ"ר או יותר תותר הקמת שני מבנים נפרדים ונתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 5 מ'.
 ** באזור מגורים כאשר קוון הבניין הצדדי יהיה אפס מחד אחד חייב אז להיות 3 מ' מצד השני.

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 פיסית, כימית, ובקטריוולוגית, 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:

- I. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- II. יותר מעבר קווי מערכות תשתיות, תעלות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בגבול בין המגרשים או החלקות.
- III. 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 שעתידם 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 כני"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 תת חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים 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 היום 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 יוחכרו 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. 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 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 4 - מימוש התוכנית

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעלי הקרקע:

יוזמי התוכנית:

עורך/מגיש התוכנית:

אינג' א. חאיל
רשיון מס' 20760

