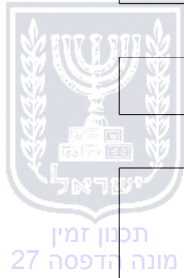


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0368449

ג/22653 - קרית ספורט במג'אר



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי, מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המתאר של היישוב מג'אר על חלקיה, ג/13365 ו ג/13120 שאושרה ב 29.06.09, שהוכנה למתן פתרון לתושבי היישוב לשנת 2020 על בסיס תחזית גידול של כ 30,000 נפש לשנת היעד, הוגדרו אזורי ספורט ונופש בשטח של 117 דונם בפריסה כלל ישובית, כאשר הוגדר מרכז ספורט בשטח של 30 ד' לתכנון מפורט במתחם 5 בתכנית ג/13120 במרכז היישוב. ושטח לתכנון עתידי בשטח של 44 ד' בבנוסף לשטח ציבורי פתוח בשטח של כ 16 ד' בתכנית ג/13365(בתחום תכנית זו).

המועצה המקומית מג'אר ובמטרה לתכנן את השטח המוגדר בתכנית המתאר " אזור לתכנון בעתיד ", ולאחר שהגיעה למסקנה (ולאחר התייעצות עם מתכנן המתחם) שלא ניתן לתכנן אזור ספורט במתחם 5 לעיל, בשל הטופוגרפיה הקשה והפרשי גובה גדולים מצד אחד, ובשל הבעלות הפרטית על הקרקע והימצאות השטח בלב שכונת מגורים, החליטה להמיר את שטח הספורט במתחם 5 בתכנון קריית ספורט כוללת באזור המוצע בתכנית זו.

התכנית מציעה ריכוז מתקני הספורט העיקריים באזור הספורט והנופש המוצע, והכוללים מגרש כדורגל תקני חדש (תוך שמירה על המגרש הקיים והפיכתו למגרש אימונים), אולם ספורט, בריכת שחיה עם מועדון בריאות, מגרשי משחקים פתוחים, שיתנו מענה לצורכי היישוב העכשוויים והעתידיים. בנוסף התכנית מציעה מעמד סטטוטורי לבניה הקיימת באזור התכנון (בניין מגורים, בית קברות צבאי, מגרש הכדורגל הקיים).

להתגברות על הפרשי הגובה, התכנית מציעה שטחים ציבוריים נרחבים לפיתוח אקסטנסיבי ופיתוח אינטנסיבי בהתאם להמלצות בנספח נופי סביבתי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו. התכנית מציעה לאמץ את קטע הדרך מס' 32 שבתחומה (המוצע לגריעה בתכנית המתאר המאושרת) ולהישען עליה לגישה למתחם, ולהקטין את רוחבו ל 40 מ' בהתאם למסומן בתכנית המתאר.



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22653 - קרית ספורט במג'אר

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

251-0368449

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

127.115 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, מרום הגליל

239500 קואורדינאטה X

756000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצד הצפוני של הכפר על הכביש מספר 806, ליד מגרש הכדור רגל, ובית קברות צבאי הקיימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות: מג'אר
מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת, כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית במג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15565	מוסדר	חלק	8	3, 7, 9-10
15566	מוסדר	חלק		6, 27-28
15581	מוסדר	חלק		3
15582	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרום הגליל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא / 22
		0	אישור עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא / 3
16/08/2007	3916	5704	אזור רגישות א' - פגיעת מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	ישוב מיוחד גדול במרקם שמור משולב בתשריט המרקמים, רגישות נופית סביבתית גבוהה בתשריט הנחיות סביבתיות.	כפיפות	תמא / 35
30/07/2007	3711	5696	חקלאי / נוף כפרי פתוח בחלק המערבי לתכנית, ויער טבעי לטיפוח בחלק המזרחי בתשריט המרקמים, ושטח מוגן מפיתוח בחלק המזרחי, ושטח לפיתוח קרקע מוגדר בחלק המערבי.	כפיפות	תממ / 2 / 9
29/06/2009	4601	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13365 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 13365
04/12/1983	662	2990	תכנית זו משנה שינוי מזערי את תשריט תכנית ג/3738.	שינוי	ג / 3738
22/11/1992	514	4060	תכנית זו משנה שינוי מזערי את תשריט תכנית ג/7234.	שינוי	ג / 7234
12/06/1997	3785	4531	תכנית זו משנה שינוי מזערי את תשריט תכנית ג/8300.	שינוי	ג / 8300
09/04/1989	2655	3648	תכנית זו משנה שינוי מזערי את תשריט תכנית ג/850.	שינוי	ג / 850
26/08/1973	2238	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 962 - צפון ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 962 - צפון

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון חתכים בקני"מ 1: 500 ו 1: 250	14/05/2018	עבדאלמגייד שעבאן	30/11/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט תנוחה בקני"מ 1: 500 ו 1: 250	14/05/2018	עבדאלמגייד שעבאן	30/11/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	14/05/2018	ח'אלד שחאדה	30/11/2017		1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי - תיאור מילולי	03/12/2017	עלאא אבו ריא	30/05/2016	14	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון חתכים	14/05/2018	עלאא אבו ריא	30/11/2017	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון תנוחה	15/05/2018	עלאא אבו ריא	30/11/2017	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	רשימת עצים בוגרים	15/05/2018	מוחמד שעבאן	10/04/2018	3	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט - סימון עצים בוגרים ומספרם	15/05/2018	מוחמד שעבאן	10/04/2018	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון אחד בקני"מ 1: 1000	14/05/2018	עבדאלמגייד שעבאן	10/04/2018		1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר	ל"ר	מג'אר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר	ל"ר	מג'אר	מג'אר	(1)		04-6787000	04-6781038	

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה ובעלים פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן	(1)	04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלאא אבו ריא	119833		טירת כרמל		(2)	04-6790520	073-2660093	ala@artlandscape.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ח'אלד שחאדה	102765		משהד	(3)		04-6519456	04-6519540	office.kha.en g@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(4)		04-6518044	04-6411598	shaeban@bar ak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן מיקוד 1695000.

(2) כתובת: אתגר 2 פארק עסקים כרמל.

(3) כתובת: ת.ד. 881 - משהד - מיקוד 16967.

(4) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת קריית ספורט ביישוב מג'אר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לתכנון עתידי ומשטח חקלאי ומשטח ללא תכנון מפורט ל :

א. אזור ספורט ונופש.

ב. בית קברות.

ג. אזור מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ד. אזור מגורים ב' ואזור מגורים ומסחר.

ה. לדרך מוצעת, דרך משולבת, שביל וחניון.

ו. ביטול דרך וייעודה לאזור ספורט .

ז. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	30
דרך מאושרת	60 - 62
דרך מוצעת	70, 71
דרך משולבת	100
חניון	80 - 82
יער	110
מבנים ומוסדות ציבור	50, 51
מגורים ב'	1 - 10
מגורים ומסחר	40
ספורט ונופש	120, 121
שביל	90 - 93
שטח ציבורי פתוח	20 - 22

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	60
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	70
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	121, 120
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	22
להריסה	דרך מאושרת	62 - 60
להריסה	דרך מוצעת	71, 70
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	51, 50
להריסה	מגורים ב'	10
להריסה	מגורים ומסחר	40
להריסה	ספורט ונופש	120
להריסה	שביל	91
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	60
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	70
קו מים 4" ומעלה	חניון	81
קו מים 4" ומעלה	יער	110
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	120
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	61
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	10, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	93, 91, 90

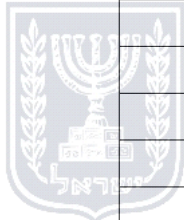
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,130	24.49
שטח ללא תכנון מפורט	28,645	22.54
שטח לתכנון בעתיד	44,025	34.63
שטח ספורט	7,105	5.59
שטח ציבורי פתוח	16,210	12.75
סה"כ	127,115	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,090.21	1.64
דרך מאושרת	28,795.32	22.65
דרך מוצעת	14,603.45	11.49
דרך משולבת	604.65	0.48
חניון	8,518.43	6.70
יער	6,537.64	5.14
מבנים ומוסדות ציבור	4,497.64	3.54

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.47	8,221.22	מגורים ב'
3.53	4,490.12	מגורים ומסחר
29.56	37,576.39	ספורט ונופש
0.71	908.67	שביל
8.08	10,271.61	שטח ציבורי פתוח
100	127,115.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מרפאה שכונתית / משרד / סטודיו / חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מספר מבנים : במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד . במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים. 2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס , או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים בקומות העליונות. ב. משרדים בקומת קרקע , ק. מרתף או קומה א' . ג. חנויות , סניפי בנק , מסעדות , מרפאות , בתי מרקחת ושימושים אחרים שלדעת הוועדה המקומית אין בהם מטרדי רעש ו/או ריח ואו מטרדים סביבתיים אחרים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שימוש מגורים יותר בקומות עליונות בלבד. 2. הקמת חנויות ומשרדים מותנית בהקצאת מקומות חניה למסחר כנדרש בתקנות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה ובנפרד ממקומות החניה הנדרשים עבור יח' הדיור במגרש. 3. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת כולל הפרדה במתקני סילוק אשפה. 4. אין גישה לאזור זה מדרך 806. הגישה לאזור תהיה מהדרכים הפנימיות.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, חניה ומחסנים . כמו כן תותר הקמת ו/או הצבת דוכנים במגרש מזערי של 0.5 ד' ובשטח מירבי של 25 מ"ר למגרש, בתי שימוש ציבוריים, תחנות לחלוקת דואר, מקלטים ציבוריים, תחנות השנאה, מגדלי מים, מערכות תשתית על ותת קרקעיות .
4.3.2	הוראות
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים



4.4	ספורט ונופש
	מגרשי כדורגל, אולמות ספורט וחדרי כשר, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, מלתחות, יציעים פתוחים ומקורים, מועדוני ספורט, חנויות לציוד ספורט ודוכני מזון.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למתקני ספורט ומשחק פתוחים, לכיכרות ומעברים ציבוריים, למצללות, לגינון ולנטיעות, למשטחי חניה, למתקני אשפה ולמערכות תשתית.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני נופש, שבילים להולכי רגל, מצללות ומעברים מקורים ומסלולי אופניים.
4.5.2	הוראות
4.6	יער
4.6.1	שימושים
	הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, ושימורו של היער כולל נטיעות עצי א"י.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מדרך 806. הכניסה למגרשים תהיה מהדרכים הפנימיות.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מ דרכות, תאורה וגינון.
4.9.2	הוראות
א	דרכים

	4.9	דרך משולבת
		אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
	4.10	שביל
	4.10.1	שימושים
		ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, תאורה, גינון.
	4.10.2	הוראות
	4.11	חניון
	4.11.1	שימושים
		ישמש למעבר ולחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון.
	4.11.2	הוראות
	א	חניה
		החניון בתא שטח 80 ישרת את בית הקברות הסמוך בתא שטח 30 ואת שטח מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 50.
		החניונים בתא שטח 81 + 82 ישרתו את אזור הספורט ונופש בתא שטח 120.
		בעת הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 30, 50, 120, חישוב מקומות החניה הנדרשים יכללו את מקומות החניה בחניונים בהתאמה.
	4.12	בית קברות
	4.12.1	שימושים
		השטח מיועד לבית עלמין צבאי : לקבורה, אזכרות, הקמת מצבות, מבני שרות בשטח עד 200מ"ר, פרגולות וסככות צל, נטיעת עצים וגינון, גידור ופיתוח, חניה.
	4.12.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
		1. יותר הקמת מבנה אחד להצללה + מבנה אחסנה ושירותי קהל.
		2. היתר בניה ופיתוח באזור זה יהיה בהתאם לתכנית בינוי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5		1	5	12				3	9	1800	30	בית קברות	בית קברות	
5	3	3	3		3	15	50	200			60	140	500	51, 50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	3	3	3	(1)	3 (2)	12	6	42	114	(1)	(1)	24	90	400	10 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 4	3	3	3	(1)	3	12	4	50	150	(1)	(1)	21	129	400	40	מגורים ב'	מגורים ומסחר
5	5	4	4		2	15	30	50			10	40	2000	121 - 120	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
5	4	4	4		1	3.5	5	5			5	5	500	22, 21, 20	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א - תותר חניה לא מקורה בקו בנין אפס .

ב - גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים , מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג - יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר או לגג רעפים.

ד - קו בנין מדרג 806 יהיה 16 מ' מציר הדרך , ומדרג 32 , 25 מ' מציר הדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..

(2) 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת בגובה עד 2.2 מ' או קומת מרתף או קומת מסד ..

(3) לפי תשריט.

(4) קו בנין מדרג 806 = 16 מ' מציר הדרך.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה בלבד.</p> <p>2. בינוי סופי יוגש לאשור הוועדה המקומית וייערך בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.</p>
6.3	איחוד וחלוקה
	<p>א. תכנית זו הינה תכנית שקובעת מתחם לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחם זה תהיה חובה לערוך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי למתן היתרי בניה במתחם.</p> <p>ב. שוויון החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה ואיזון התכנית ' האיחוד והחלוקה ' ייקבע בהתאם לשוויון החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>ג. היקף ההקצאה במתחם איחוד וחלוקה לצרכי ציבור בכל אחד מהייעודים הציבוריים הנו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים במתחם איחוד וחלוקה יירשמו על שם מועצה מקומית מג'אר במסגרת הליך האיחוד והחלוקה עפ"י תכנית מפורטת.</p>
6.4	מרחבי תכנון גובלים
	<p>התכנית חודרת מעט למרחב תכנון מרום גליל לצורך הסדרת צומת הכניסה למתחם.</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי</p>



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיקת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 : על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית : הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים : 1. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית . 2. המבנים אינם חודרים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים . 3. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר בניה . 4. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים . תוספת לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	

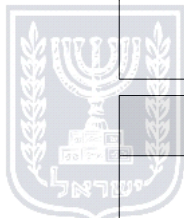




תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

חשמל		6.10
א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		
תיל חשוף או מצופה	5 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>		

תשתיות		6.11
1. שמירה על תשתיות מים :		
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>		

<p>6.12</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>א. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב .</p> <p>ב. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות , תחום כנרת , תאגיד " פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר , יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת .</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת .</p>	
<p>6.13</p>	<p>חניה</p>
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. תא שטח 80 (חניון) מהווה חניה לבית קברות ולשטח מבני ציבור הסמוכים. בסמכות הוועדה המקומית לכלול את מס' מקומות החניה בתא שטח זה במניין סה"כ מקומות חניה דרושים לתאי שטח 30 ו 50.</p>	
<p>6.14</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן :</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית , בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה .</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.15</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה קבלת חו"ד מפורטת של מהנדס ביסוס לביסוס כל המבנים המוצעים כולל קירות ו/או קירות תמך , משטחי חניה, מגרשי משחקים וכד'..</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה , אישור חברת מקורות לבקשה להיתר . תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת " מקורות " ו/</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.
6.16	גגות
	א. בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. ב. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

6.17	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.18	הוראות בדבר ביסוס
	תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר ע"י מהנדס / גאולוג שיבחן את היציבות הססמית של הקרקע

6.19	דרכים תנועה ו/או חניה
	לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מדרך 806. הכניסה למגרשים תהיה מהדרכים הפנימיות.



6.20	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח עצים בוגרים בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן אוחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי להיתר בניה שהעצים המיועדים להעתקה, יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר במקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה
--	--