

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0918185

שינוי ייעוד ממגורים למסחר ותעסוקה בכפר מגאר



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 251-0918185  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 23/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



מינהל התכנון  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הועדה המחוזית החליטה ביום :  
09/09/2021  
להפקיד את התכנית  
16/02/2022  
י"ר הועדה המחוזית תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש 14/1 ברחוב אלרמאן בכפר מגאר. התכנית מציעה שינוי ייעוד ממגורים למסחר ותעסוקה במגרש לטובת הסדרת העסקים הקיימים במבנה בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 69/18. התכנית מציעה הקמת מבנה תעסוקה ומסחר בו ניתן להקים מרפאות, מרכזים רפואיים וטיפוליים, טיפות חלב ומסחר קמעונאי. היקפי הבנייה המוצעים הינם : 108% (2043 מ"ר) סה"כ, מתוכם 78% שטחים עיקריים (1475 מ"ר) ו- 30% שטחי שירות (567 מ"ר) ב-3 קומות (12 מטר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד ממגורים למסחר ותעסוקה בכפר מגאר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	251-0918185	
	1.891 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	240105
קואורדינאטה Y	753986

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת ראס אלח'אביה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ראס אלח'אביה	מג'אר

שכונה ראס אלח'אביה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15619	מוסדר	חלק		14, 16

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



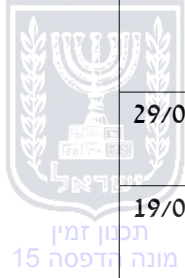
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009		4597	5971		שינוי	ג/ 13120
19/09/2000		4881	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6516. הוראות תכנית ג/ 6516 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 6516
09/04/1989		2655	3648	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 850 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 850



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 18 28/01/2022	אחמד אבו עיד	12/12/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
	פרטי	סאמי טריף			מג'אר	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת קאס אלח'אביה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי טריף			מג'אר	(1)				

(1) כתובת: שכונת ראס אלח'אביה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אתמד אבו עיד	122178		מג'אר	(1)				a.a.Eid77@g mail.com
	מודד	נבהאן חטיב	1142		דיר חנא	(2)		04-6781818		abugosh2@g mail.com
אדריכל	מתכנן	מתמוד מנסור	119105	אקולין	ריינה	(3)		04-9994477	04-9994478	arcmansur@ gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	(4)		052-8790339	04-8113562	m.m.sabbah1 1@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

(1) כתובת : שכונת ראס אלח'אביה.

(2) כתובת : דיר חנא כביש ראשי..

(3) כתובת : ת.ד. 1623.

(4) כתובת : ת.ד. 570.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

שינוי יעוד קרקע ממגורים למסחר ותעסוקה ללא תוספת זכויות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת מסחר ומשרדים ללא הגדלת שטחי הבניה המותרים.
- ב. הסדרת תנועה וחניה ופיתוח שטח במגרש בהתאם לתכנית המוצעת.
- ג. קביעת הוראות בינוי למגרש.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,891	100
סה"כ	1,891	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,891.6	100
סה"כ	1,891.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבניית מבני תעסוקה, מסחר קמעונאי לסוגיו שאינו מהווה מטרד או מפגע לאוכלוסייה הגרה במקום ומוסדות שירותים רפואיים כמו: קופות חולים, מרכזים רפואיים וטיפולים, מרפאות טיפות חלב, הכל ע"פ הוראות חוק תכנון ובנייה ובהגבלות סביבתיות ותכנוניות ובאישור מהנדס הוועדה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מסחר ותעסוקה ומוסדות שירותים רפואיים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	36	25	58 (1)		1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3	3	3	3	12 (2)	36	5	20 (3)		1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3	3	3	3	12 (4)	36	30	78		סך הכל	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר באישור הוועדה המקומית ניווד זכויות בנייה ממסחר לתעסוקה.
- (2) גובה במבנה לא כולל חדר המדרגות בגובה 2.5 מ' ופיר המעלית בגובה 4.5 מ'.
- (3) יותר באישור הוועדה המקומית ניווד שטחי בנייה מתעסוקה למסחר.
- (4) גובה במבנה לא כולל חדר המדרגות בגובה 2.5 מ' ופיר המעלית בגובה 4.5 מ' ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה תקינים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של נספח חנייה ותנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה, ע"י הוועדה המקומית. במסגרת הנספח תוכננה רק 2 נקודות לכניסה/יציאה למגרש וזאת על מנת למנוע הפרעה לתנועה בדרך.</p> <p>4. חלוקת שטחי הבנייה בין השימושים השונים יהיה בהתאם לפתרונות החנייה התקינים שניתן להקצות בתחום המגרש.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---</li> <li>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---</li> <li>ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---</li> <li>ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורני מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---</li> <li>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מטר</li> <li>ו. קו מתח על/עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר</li> <li>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---</li> <li>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---</li> <li>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---</li> <li>י. ארון רשת 1.0 מטר ---</li> <li>יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---</li> </ol> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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>	

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תברואה:</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 מסודר.</p>	

<b>6.4</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>גבולות המגרש ירשמו בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון ובנייה.</p>	

<b>6.5</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.7</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

## 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15