



מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

חוק התכנון והבניה, תשנ"ה
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "הגליל המזרחי"

מס' 6069
 חכנית
 הועברה לוועדה המחוזית
 המלצה לתת תוקף בתאריך 3.0.12
 מהנדס חטיבת
 יושב ראש הועדה

ח.כ.ע. מס' 6069
 המהווה שינוי לת.ב. 727

מקום התוכנית:
 מחוז: הצפון
 נפה: כנרת
 המקום: מגדל

גושים: 15510, 15513, 15517, 15518

גבולות התוכנית: הקו החול בתשריט יהווה את גבולות התוכנית.

בעל הקרקע: כעלים שונים.

יוזם התוכנית: מ.מ. גליל בשיתוף עם ועדה לתכנון ובניה גליל מזרחי.

המתכנן והמגיש: רמר ס. דן - אדריכל

שטח התוכנית: כ-195 דונם.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' _____ ליעוד שטחים לבניה בתי מגורים, מסחר, הסדרת

שטחים ציבוריים והסדרות מערכת הדרכים של מרכז בישוב.

תשריט: התשריט המוגש לתוכנית זו (להלן "התשריט") יהווה חלק בלתי נפרד בכל

העניינים הכלולים בתוכנית ובתשריט.

פירושי מונחים:

מגורים - לפי המותר במגורים ב'.

מסחר - לפי המותר בהגדרות פונקציות מסחריות בתקנון

יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מגדל מס' 727, ולכל התוכניות המפורטות

בתחומה. במקרה של סטירה בין התוכניות השונות בתחומה לבין תוכנית זו תועדף

התוכנית. עם זאת התוכנית כפופה להוראות ת.מ.א. 13 ובמקרה של סטירה בין התוכנית

לבין ת.מ.א. 13 יקבעו ההוראות התוכנית הארצית.

ציננים בתשריט

פירושי הצינן

גבול התוכנית

קו כחול

גבול תוכניות בנין עיר מאושרות

קו כחול מקווקו

גבול גוש

קו דק ומשולשים משני צידי

גבול החלקה

קו דק באורגניל

מגורים ב'

כחול

מגורים כ' ומסחר

פסים כחולים ואפורים לסירוגין

מגורים ד'

כתום וקו אדום מקווקו מסביב

אילוור מגורים מיוחד

כתום וקוים ונקודות אדומות מסביב

מרכז אזרחי

פסים שחורים וכתומים לסירוגין

שטח לבניני ציבור

חום מעותר בקו חום כהה

שטח ציבורי פתוח

ירוק

שטח פרטי פתוח

ירוק מותחם בקו ירוק

אילוור מלאכה ותעשיה זעירה

סגול

דרך מאושרת

חום

דרך מוצעת או הרחבת דרך

אדום

פירוט הציון

ציונים בתורים

קטעים ירוקים ואדומים או חומים לסירוגי	דרך הולכי רגל
קווים אדומים אלכסוניים מעל הדרך	דרך לביטול
סיפרה בריבוע העליון של העיגול	מספר הדרך
סיפרה בריבוע הימני והשמאלי של העיגול	קו בנין
סיפרה בריבוע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
	סבלת שטחים:

<u>מהות האיזור</u>	<u>שטחו בדונמים</u>	<u>% מתוך התוכנית</u>
מגורים ב'	81	41.5
מגורים ב' + מסחר	11.6	5.9
מגורים ד'	1.8	0.9
איזור מגורים מיוחד	2.2	1.1
מרכז אזרחי	4.5	2.3
שטח לבניני ציבור	4.5	2.3
שטח ציבורי פתוח	13.7	7
שטח פרטי פתוח	11	5.6
איזור מלאכה ותעשייה זעירה	12	6.2
דרכים	53.1	27.2
סה"כ	195.4	100

שימוש בקרקעות ובבנינים:

מקום שבשעת כניסתה של התוכנית הזאת לתוקפה עומדת תעודת היתר בניה ברת תוקף, המרשה את הקמתו של הבנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי האיזור בתוכנית זו יותר המשך השימוש בבנין.

מס. בתים על מגרש:

באיזורי מגורים למיניהם אשר בתחום התוכנית תותר הקמת בנין אחד בלבד.

גובה הבנינים:

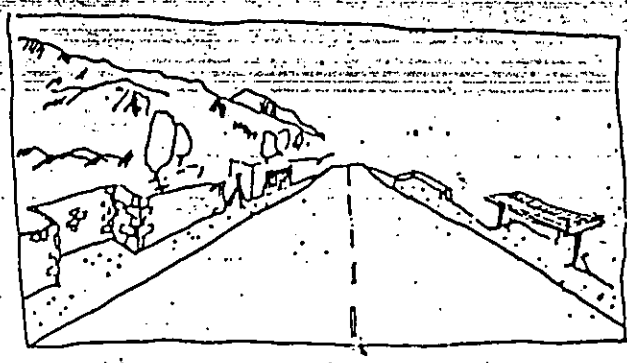
ימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבנין בקו מאונך מעלית.

מרתפים:

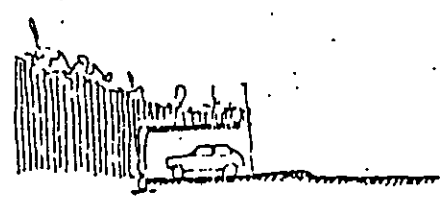
מרתפים לאכסנה בלחית, עבור דיירי אותו בית, וכן מקלטים לא יספרו במנין הקומות ובתנאי שלא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות תוכנית זו.

חניות:

חניות למוקמו בגבולות המגרש ועל פי תקן משרד התחבורה. תותר הקמתן בקו הרוחב ועל גבול החלקה בהסכמת השכן. גובהן לא יעלה על 2.5 מטר ולא יסתירו מבט לנוף.



חניה כחציבה

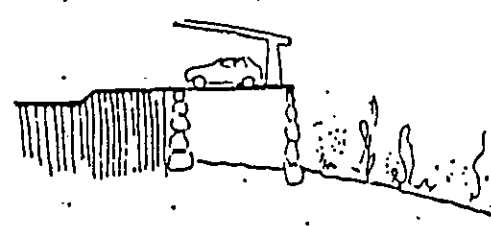


חניה מקורה

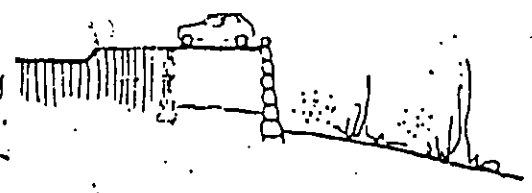


חניה לא מקורה

חניה עיני מילוי



חניה מקורה



חניה לא מקורה

מרפסות גג:

מרפסות גג לא מקורות לא יבאו במנין אחוזל הבניה המותרים.

פיקוח על עיצוב ואיכות הבניה:

יהיה זה בסמכותה של הועדה לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראהם החיצוניים של הבנינים וכן לדרוש פירוט ציפויי קירות חוץ ומעקות בתוכניות ההגשה לקבלת

היתר הרשיוח.

גדרות וקירות תומכים:

כל קירות האבן בגבול התוכנית יבנו או יצופו באבן בזלת שחורה.

תכנון אלטרנטיבה שונה תצריך אישור הועדה על פי פירוט מדויק שיוגש.

אין להקים קירות אבן במבט אל הנוף בגובה מעל 1.20 מ' מגובה הדרך או מדרכה או אדמה כחזיתם.

פיתוח שטח:

בנוסף לטעיף הקודם, תדרוש הועדה המקומית בכל תוכנית ותוכנית כי יוגש לאישורה תשריט פילוס ונטיעת המוחב מסביב למבנה הכוללת קירות ומעברים, גבהים וסוג החומרים (תוכנית פיתוח שטח) בקנה מידה מינימלי של 1:250. תוכנית זו תכלול אף תחכי קרקע ומיקום הבנין בשילוב עם הפיתוח במגרש. כן יסומנו חניות ומתקני אשפה.

דודי שמש, מיכלי מים ומתקני תלית כביסה:

לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים אלא באישור הועדה ותוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר נוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתוכניות ויוגשו לאישור הועדה.

מתקני אשפה:

על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתוכניות ויוסחרו ע"י קירות בזלת בגובה המיכלים.

הסרת מבנים זמניים:

במשך אותו זמן שפורט ע"י הועדה המקומית ולא יאוחר מגמר הבניה יסלק בעל המבנה על חשבונו הוא מבנים זמניים כגון: מרצפות, פסולת ועודפי בניה אחרים שנותרו באתר.

תעודת גמר:

לא תוצא תעודת גמר למבנה עד השלמת עבודות פיתוח השטח במגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב:

ניקוז

ניקוז השטח יעשה בשלפועים טבעיים ו/או תעלות פתוחות אך לא בניגוד לדרישות משרד הבריאות.

מים:

מקור מים השתייה יהיה חיבור המבנים לרשת המים הארזורית בהתאם לדרישות נציג

שר הבריאות.

ביוב:

בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ומנהלת הכנרת

איזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למכנה.

ברשת מתח גבוה	-	2 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	-	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	-	10 מטרים

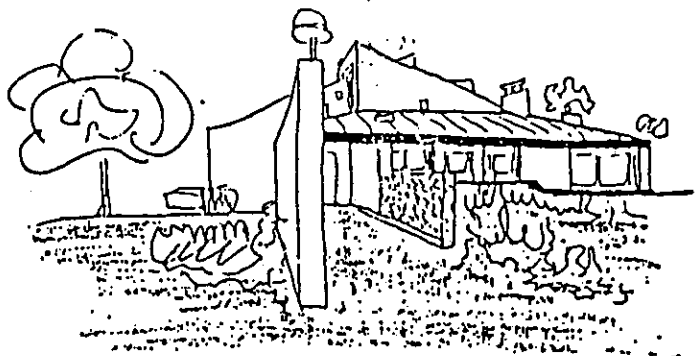
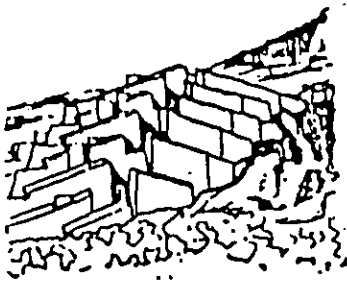
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.

הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתוכנית זו המיועדים לדרכים וחניות וכן מגרשים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

איזור מגורים ב'

1. בתי מגורים ובתי דירות
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או אותה אמנות.



איזור מגורים ב' ומסחר:

יותר השימושים שאיזור מגורים ב' ובקומת קרקע שרותי מסחר. יותר שלוש קומות רק כאשר כמבנים באיזור הגבוה ממפלס הדרך הראשית חיבנה קומת חנויות שגובה ריצפתה כגובה המדרכה-הסמוכה.

כמכנים באיזור הנמוך ממפלס הרחוב יותרו שלוש קומות רק בתנאי שגובה תקרת קומת הקרקע יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לה כדרך הראשית.

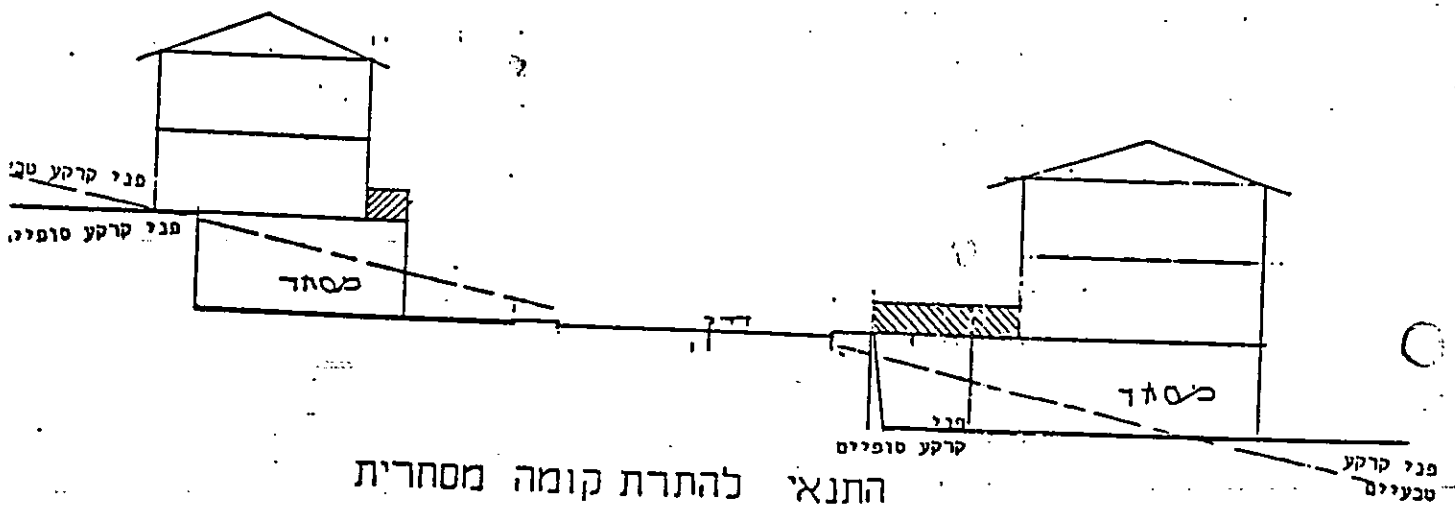
בתנאים שלהלן יותרו קומות מסחריות אף בקומות העליונות ע"פ רצון היזם אך לאסר שלוב קומה מסחרית ומגורים יחד.

אי בניית קומת מסחר על פי הנחיות הנ"ל יגרום לאובדנה ודין המגרש יהיה מגרש שיעודו מגורים ב'.

הגדרות הפונקציות המסחריות:

חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:-

- א. חנויות למכירה קמעונית של צורכי אוכל.
- ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.
- ג. מספרות ומכוני יופי.
- ד. בתי מרקחת.
- ה. חנויות לממכר טפריים, צורכי כתיבה ומזכרות.
- ו. חייטים, סנדלרים וצלמים.
- ז. חנויות גלנטריה וסידקית.
- ח. בתי קפה ומסעדות.
- ט. חנויות ומלאכות הכרוכות בתכליות הנ"ל.



התנאי להתרת קומה מסחרית

מגורים ד':

יותרו התכליות שבאיזור מגורים ב' כקומות עליונות וקומת מסחר בקומת קרקע. במקרה של אי בניית קומה מסחרית תותר רק בניית מגורים בשתי קומות בלבד.

איזור מגורים מיוחד:

באיזור זה כלולים שני מגרשים שיעודיהם ע"פ הרשום להלן:

גוש 15510 חל' -123. (E)

לכנו שלוש קומות

- קומת קרקע מסחרית או לחילופין 5 דירות.
- קומה ראשונה למגורים.
- קומה שניה למגורים.

לשתי קומות המגורים העליונות יותרו סה"כ 15 דירות. אחוזי בניה המותרים בקומה הם 65%.

גוש 15518 חל' -20

יותר בנית שלוש קומות כשטחים הכוללים:

- קומת מסחר בשטח כולל של 250 מ"ר.
- שתי קומות מגורים מעל קומת המסחר כל אחת בשטח של 400 מ"ר סה"כ.
- סה"כ יוקמו במגרש זה 18 דירות מגורים.

שטח לבניני ציבור:

1. בניני מינהל.
2. מקומות לפולחן דתי.
3. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאומנות, בתי קולנוע.
4. מגרשי משחקים.
5. בתי קפה ומועדונים.
6. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש.
7. גני ילדים ובתי ספר.

שטח למרכז אזרחי:

יוחרו התכליות המותרות בשטח לבניני ציבור וכן פונקציות מסחריות על פי המוגדר בפונקציות מסחריות בתקנון.

שטח ציבורי פתוח:

1. ככרות וגנים ציבוריים.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מגרשים לשעשועים.
5. בנינים הכרוכים בתכליות הנ"ל.

שטח פרטי פתוח:

יותר בהם גינון וחקלאות וכן גידורים.

מרכז אזרחי:

א. כל השימושים המותרים בסעיף "הגדרות הפונקציות המסחריות".

ב. כל השימושים המותרים בסעיף "שטח לבניני ציבור".

הנחיות מיוחדות:

בגוש 15510 חלקה 126 לא יותר דבר כל עוד לא יקבע בה השימוש בצורה חוקית.

שטח לדרכים:

ישמשו לתנועה כלי רכב והולכי רגל, חנונית כלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותחת קרקעיים כגון קול אספקה מים, חשמל, גז, טלפון, קול ביוק, ניקוז מי גשם נסיעת עצים; איל תנועה; מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.

איזור מלאכה ותעשייה זעירה:
עפ"י הנחיות איזור זהה בתוכנית ג' 727/ מגדל באיזור שווה לו. באיזור זה יותרו מלאכות יבשות ובלתי מסרידות בלבד. בקשה להיתר בניה באיזור זה תלווה בשאלון סביבתי לתעשייה. השאלון ינתן ויבדק ע"י רשות סביבתית מוסמכת אשר תאשר את הפרויקט ותנאיו.
* רשות סביבתית מוסמכת = יחידה סביבתית מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה.

גגות רעפים:

כל מבני המגורים בשטח תוכנית זו יקורו בגגות רעפים ששיפועיהם העיקריים עם קווי הגובה.

תאריך:

עורך הבקשה

רנור סג"ר דן - אדריכל
מח' רש"מ 23905
רח. הניסיון 66 ש"כ בן גוריון
נצרת עילית
טל. 005-52185

תאריך:

יוזמי התוכנית

חיים ברוך
ראש המועצה
המקומית-מגדל
טל. 90086

מועצה מקומית

מגדל

טבלת התגבלות לאיזורים

צפיפות יחידות דלור לדונם	מ ר ו ח י מ			גובה בנין 'מ	מספר קומות	שטח נספחים ב- מ כ י מ ל י	שטח בנין בקומה ב- קומות	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מגורים ב' ומסחר
	אזורי	צדדי	קדמי						
4	4	4	5	8 מטר	2 בסך כל	5%	33% בקומות קרקע או 25% בכל קומה ולא יותר מ-50% בסך המגרש	750 או לפי הקיים	מגורים ב'
4	4	4	5	8 מטר או 10 מטר בהתאם למספר הקומות	2-3 סך הכל לפי התנאים בתקנון	---	33% בקומות המסחר וכן האחוזים המוזרחים במגורים ב' בקומות עליונות	750 או לפי הקיים	מגורים ב' ומסחר
4	4	4	5	8 מטר או 10.5 מטר למספר הקומות	2-3 סך הכל לפי התנאים בתקנון	5%	על פי המותר במגורים ב' עם מסחר	750 או לפי הקיים	מגורים ד'
*	4	4	5	12 מטר	3 קומות	---	*	750 מטר או לפי הקיים	מגורים מלוח
---	4	4	5	11.5 מטר	3 קומות	-	80% בסך הקומות	750 או לפי הקיים	שטח לבניני ציבור
---	4	4	5	12 מ'	3 קומות	---	100% בסך הקומות	1,000 ק"מ	מרכז אזורי

* לפי המפורט בתקנון.

משרד הפנים מהחזר צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6069

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.74 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
ני"ר הועדה המהווית:

א. רוק