



# מחוז הצפון

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

### הגליל המזרחי

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון וחבניח תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 8049</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלטי</p> <p>מיום 5.11.97 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

### מועצה מקומית מגדל

תוכנית מס' ג' / 8619

שינוי לתוכניות מתאר  
ג' / 727 , ג' / 4256  
ג' / 6069 - 1 - ג' / 743

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 8049</p> <p>מורסמה בנכוס הפרסומים מס' 4606</p> <p>מיום 14.9.97 התקבלה 1300</p>
--

י ו ז ס התוכנית: מועצה מקומית מגדל

ע ו ר ק י ה ת ו כ נ י ת : ר מ ר ס . דן - א ד ר י כ ל  
ר ח ו ב ה צ י פ ו רן 6/10 א'  
נ צ ר ת ע ל י ת 17542

המגדל  
25 מרץ 1997

תוכנית מס' ג' 8619/ המהווה תוספת לתוכניות מס' ג' 727/  
ג' 4256/ ,ג' 6069/ ,ג' 7743/.

- 1.1 מקום התוכנית:**
- מחח : הצפון  
המקום : מ.מ. מגדל  
גושים וחלקות : 15509 חל' : 101-107, 111, 83-93.  
חלקי חלקות: 94, 98-100, 109, 114  
15510 חל' : 172, 171, 154-169, 148-87, 64-44  
חלקי חלקות: 150, 79-86, 65  
15513 חל' : 186-172, 164-158, 139-92, 90-76, 34  
חלקי חלקות: 165  
15517 חל' : 179, 174, 16-19, 14, 13, 10, 9, 6, 5, 2, 1  
חלקי חלקות: 21, 20, 15, 12, 11, 8, 7, 4, 3  
167, 173, 175  
15518 חל' : 172, 171, 40, 21, 19, 1-16  
חלקי חלקות: 173, 41, 25-20, 18, 17  
15597 חל' : 149-142, 140-63  
חלקי חלקות: 62, 61, 58
- 1.2 תחום התוכנית:**  
גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף  
בק"מ 1:2500.
- 1.3 מסמכי התוכנית:**  
התוכנית מורכבת מהוראות התוכנית הכוללת 7 עמודים הבאות להשלים את תוכניות  
ג' 727/ ,ג' 4256/ ,ג' 6069/ ,ג' 7743/ וכן מן התשריט המצורף, וכן נספח בדיקת כושר  
נשיאה של הישוב ליחידות ארוח.
- 1.4 יחס התוכנית:**  
מ.מ. מגדל
- 1.5 בעל הקרקע:**  
בעלים פרטיים ומ.מ.
- 1.6 עורך התוכנית:**  
רמר ס. דן - אדריכל  
ח.ד. 5719, נצרת עילית 17542  
טל. 06-552185 פקס. 06-564213
- 1.7 שטח התוכנית:**  
הוראות תוכנית זו כלולות בתחום של כ-655.4 דונם  
(מדידה גרפית)
- 1.8 מטרת התוכנית:**  
תוכנית זו באה לפרט את סעיף 4 בפרק רשימת התכליות בתוכנית ג' 727/ והמאפשר  
מלונאות במגרשי מגורים.  
הזכויות המוגדרות בהוראות התוכנית באות כהשלמה ופירוט לתחום זה ומאפשרות  
פתרונות ליחידות נופש (צימרים) רק בתחום השטח המוגדר כישוב כפרי ע"י ת.מ.א. 13.

**1.9 יחס לתוכניות אחרות:**

שינוי לתוכנית מתאר מגדל מס' ג'727, וכן תוכניות ג'4256, ג'6069 ו-ג'7743.

השינוי לתוכניות הנ"ל יהיה בתוספת הנחיות תוכנית זו (המיועדת לבניית יחידות נופש בלבד), וההשלכות הנובעות מכך. יעדי הקרקע בתוכנית זו הם יעדי הקרקע עפ"י הגדרתם בתוכניות הנ"ל (כל אזור עפ"י התוכנית החלה עליו).

בנושא קרי חשמל משנה תוכנית זו את הנחיות התוכנית הנ"ל.

**1.10 הגדרות:**

יח"נ - יחידת נופש המורכבת מחדר/ים לצורך השכרה לתיירים והכוללות את השרותים הנלווים כגון מטבחון ושרותים. חדר אכסון תיירים ביח"נ - חדר שינה או חדר מגורים המתאימים למגורים עפ"י דרישות החוק.

**1.11 קיבולת התוכנית**

קיבולת התוכנית תהיה 200 חדרים. עם השלמת הבניה של 200 חדרים יערכו הועדה המקומית והמועצה המקומית בדיקת פיתוח תשתיות והתאמתן לפיתוח הישוב. בהתאם לבדיקה זו תוגש תוכנית ל- 200 חדרים נוספים.

**2. הוראות כלליות**

**2.1** לכל בית מגורים תותר תוספת יחידת/ות נופש שלא יכללו יותר מ-4 חדרי אכסון והשירותים הנלווים להם עפ"י הנחיות פרק זה. השטח המכסימלי ליעוד הנ"ל 80 מ"ר שטחים עיקריים. שטח יחידות הנופש יגרע מסך זכויות הבניה הקיימות בשטח בעת הכנת תוכנית זו. התוכניות החלות על השטח מופיעות בסעיף 1.9. - יחידות הנופש יותרו רק בנוסף לדירות אשר שטחן המינימלי 70 מ"ר.

**2.2** בנחלות יותרו 8 חדרי אכסון בשטח 160 מ"ר רק בנוסף לדירה אשר שיטחה המינימלי 70 מ"ר - עפ"י תקנות מינהל מקרקעי ישראל. שטח יחידות הנופש יגרע מסך זכויות הבניה הקיימות בשטח בעת הכנת תוכנית זו. התוכניות החלות על השטח מופיעות בסעיף 1.9. - יחידות הנופש יותרו רק בנוסף לדירות אשר שטחן המינימלי 70 מ"ר.

**2.3** יח"נ יותרו רק בנוסף לבית מגורים הקיים באותה חלקה/מגרש.

**2.4 יח"נ הכוללת חדר אכסון אחד**

שטח עיקרי בסך 20 מ"ר.

**2.5 עבור 1 - יח"נ הכוללת שני חדרי אכסון**

שטח עיקרי בסך 40 מ"ר

**2.6** בהגדרת היחידות נופש יותרו חדרי מגורים, חדרי שינה, מטבחונים, שירותים ומרפסות וכן פונקציות הדרושות עפ"י חוק לרישוי (לדוגמא מקלט או ממ"ד).

- 2.7 יחידות הנופש יבנו כחלק ממבנה המגורים עם כניסה משותפת או נפרדת.  
יותר יחידות נופש גם בחלק מבית המגורים.
- 2.8 קוי הבנין כמוגדר בטבלת יעודים חכריות בניה.
- 2.9 יותר מבנה/ים נפרד/ים לנופש בתנאים הבאים:  
- היחידה/ות חד קומתית/קומתיות  
- גובה המבנה המכסימלי 5 מ'.  
- המרחק המינימלי לבית המגורים 6 מ'.  
- המרחק בין היחידות נופש 4 מ'.  
- חדרים הבנויים כציע בחלל הגג יספרו בתנאי שיוגדרו כך חוקית.
- 2.10 הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות ולקבוע או לסרב חומרי בניה, ציפוי וקיווי למבנים המיועדים לאכסון יחידות נופש מאת במטרה ליצור בניה יחידית בעיצובה ובאיכותה. כן תהיה רשאית הועדה לסרב להצעות הנ"ל במקרה ולדעתה המבנים המוצעים עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
- 2.11 הועדה תדרוש תוכניות פיתוח מפורטות בקנה מידה הדרוש לה להבנתה.  
ינתנו פרטים מלאים על העצים, הצמחיה, קירות וגדרות ופרטי הפיתוח הקיימים והמוצעים להשלמה כדי לספק צורכי הנופשים. כן ימוקמו עפ"י דרישותיה פרגולים משולבות צמחיה ועצים רחבי צמרת ליצירת איזורי צל במגרשים.
- 3. ח נ י ו ת**
- 3.1 לכל חדר נופש תוצמד חניה בפועל.
- 3.2 החניות ל-יח"ג לא יקורו בבניה.
- 3.3 אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצורכי החניה הקיימים במגרש ליעודים הנוספים הקיימים ומותרים. חניות אלו יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983 ונספחיו המאושרים ליום הוצאת ההיתר.
- 3.4 כל החניות בתוך המגרשים.
- 3.5 יותר לועדה המקומית להתיך חניה אחת לשני חדרי נופש רק במקרים מיוחדים. הנ"ל עפ"י שיקול תכנוני בו יוכח שפתרון זה מספק מבחינה תחבורתית.
- 4. ח ל ו ק ה**
- בכל בית מגורים המסומן בתוכנית זו יוגדרו גבולותיו עפ"י הנתונים הבאים:  
- המבנים בגוש 15597 מוגדרים במגרשים מאושרים אשר ירשמו בבוא העת עם הסדרתם ע"י מינהל מקרקעי ישראל או מי שיוסמך על ידו.

- בחלקה 116 בגוש 15510 תעשה תוכנית חלוקה מוסכמת ע"י הבעלים כתנאי לבניית הצימרים.  
- ביתרת השטח עפ"י חלקות רשומות המופיעות בתשריט.

**5. זמן ביצוע (עפ"י סעיף 84)**

זמן ביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה או קיבולת של 600 חדרי נופש. עם השגת הראשונה מבין המטרות הנ"ל תראה התוכנית שמציתה את עצמה ובטלה לצורך בניה נוספת על פיה. ביטול התוכנית לא יבטל היתרים לחדרי נופש שניתנו לפני המועד הנ"ל אשר ימשיכו להתקיים עפ"י תוכנית זו. מימוש ההיתרים הנ"ל יבוצעו עפ"י חוק.

**6. פיתוח תשתית והנחיות כלליות**

**מ י ט :** מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האחורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.  
**ביוב :** לא ינתן היתר לבניה/איכלוס חדרי נופש (צמרים) על בסיס טיפול בשפכים בור סופג. יותר חיבור למערכת ביוב מדכית בלבד.  
**ניקח :** ניקח מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקח טבעי או ע"י ניקח בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקח הנוגעים לדבר.  
**חשמל :** יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל בכל ההתקנות החדשות של חשמל, בזק, תקשורת, התקנת אנטנות טלוויזיה יהיו תת קרקעיים.

- בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציד קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

-	בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים	-	2.0 מ'
-	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים.	-	5.0 מ'
-	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים.	-	9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

**7. קו טלפון ותקשורת:**

ראה סעיף 6 להלן.

**8. מ ק ל ו ט :**

עפ"י הנחיות הג"א.

**9. היתרי בניה:**

יצא היתר בניה על שימוש במבנה היח"נ

## פרק מס. 7

הנחיות בניה בתוכנית

7.1 טבלת יעדים חכירות בניה בתשריט

האחזים ושטחי בניה הינם לצורך יחידות נופש בלבד.  
הנתונים להלן יחזו מתוך זכויות הבניה הקיימות בתוכניות בנין עיר החלות על השטח.

מס' חדר ארוח סה"כ למגרש	צפיפות נסו/ חדרי ארוח לחלקה/מגרש	גובה בניה מקסימלי		אחזי בניה ושטח בניה מקסימלי				קוי בנין			גדל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים סיקריים)	מס' התוכנית על החלה השטח
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי	שטחי	שימושיים	קדמי	אחורי	צדדי			
4	4	8.5	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	5 מ'	4 מ'	4 מ'	או 750 לפי הקיים	אזור מגורים ב'	ג' 727
4	4	8.5	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	5 מ'	4 מ'	4 מ'	או 500 לפי הקיים	אזור מגורים ג'	ג' 727
4	4	8.5	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	4 מ'	3 מ'	3 מ'	או 500 לפי הקיים	אזור מגורים א'	ג' 4256
4	4	8.5	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	4 מ'	3 מ'	3 מ'	או 400 לפי הקיים	אזור מגורים ב'	ג' 4256
4	4	8.0	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	5 מ'	4 מ'	4 מ'	או 750 לפי הקיים	אזור מגורים ב'	ג' 6069
4	4	11.0	3 (1)	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	5 מ'	4 מ'	4 מ'	או 750 לפי הקיים	אזור מגורים ב ומסחר	ג' 6069
4	4	8.5	2	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	5 מ'	4 מ'	4 מ'	או 750 לפי הקיים	אזור מגורים	ג' 7743
8	8	(2)	(2)	160 מ"ר	160 מ"ר	-	160 מ"ר	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	נחלות

(1) במגבלות התוכנית המפורטת ג' / 6069.

(2) עפ"י המגבלות החלות ביעודי הקרקע בשטחים אלו.

(3) הנחלות - עפ"י רישום נבולות המתבצע ע"י מ.מ.ג.

התוכנית עורך

חתימה

אדריכל רגל ס.ד.ו  
23905 מס' וואו  
24.11.92

התוכנית יוזם

חתימה

הקרקע בעל

חתימה