

AA

235

מחוז הצפון
נפה כנרת
מרחב תכנון מקומי " גליל מזרחי "
תכנית מפורטת מס' ג/במ/83

מגדל - שכונת מגורים

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/5216, שינוי לתוכנית מתאר ג/727 והתואמת לת.מ.א. 13

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי התכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990. והוראות חוק זה חלות עליה

מס' יח"ד : 235
=====

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/כמ/83 מגדלי שכונת מגורים. להלן "התוכנית".
 2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. להלן "התשריט".
 3. יחס לתכנית אחרות
התכנית משנה חלק מהתוכניות: מפורטת ג/5216 וכן מתאר ג/727, והיא בהתאם לת.מ.א. 13.
עם אישור תכנית זו יהיה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.
 4. מטרת התכנית
יעוד שטחים לבנית שכונת מגורים למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור.
 5. מקום התכנית - צפון מגדל

גוש 15511	חלקות 127-130, 167-169, 177, 178, 182, 183, 184.
גוש 15512	חלקות 42-57, 140-142.
גוש 15513	ח' חלקה 1.
 6. שטח התכנית 49,5 דונם, מדוד גרפית
 7. מס' יח"ד : באיזור מגורים מיוחד : 90
באיזור מגורים ב' : 145
-
- סה"כ 235
8. יוזם התכנית : מועצה מקומית מגדל.
 9. בעל הקרקע : ממ"י ואחרים
 10. מתכנן התכנית : אדריכל י. הוכברג טל' 04-253377
 11. תחילת ביצוע התכנית תחשב :

- א. תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום כל התשתיות פריצת כבישים מים וביוב.
 - ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25% מיסודות הבניה של מבני מגורים.
2. ביאור ציונים בתשריט :

<u>באור</u>	<u>הסלמן</u>
קו כחול	12.1 גבול התכנית
צהוב מותחם בקו אדום	12.2 איזור מגורים מיוחד
כחול בהיר	12.3 איזור מגורים ב'
אפור מותחם בקו אפור	12.4 שטח למסחר
ירוק	12.5 שטח ציבורי פתוח
חום מותחם בקו חום כהה	12.6 שטח למבני ציבור
קווים סגולים אלכסוניים	12.7 שטח למתקנים הנוספים

חום	דרך מאושרת	12.8
אדום	דרך מוצעת והרחבת דרך	12.9
	מספר דרך	12.10
	קו בנין	
	רוחב דרך	



שטח מנוקד בנקודות	מבנים להריסה	12.11
שטח מקוקו בקווים אלכסוניים	שטח לחניה	12.12
בשני כיוונים		
צהוב מקוקו אלכסונית בקווים שחורים	שטח לתכנון בעתיד	12.13
קווים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי	12.14
קו שחור מקוטע	גבול מגרש מוצע	12.15
מספר בתוך עיגול	מספר מגרש מוצע	12.16
מספר	מספר חלקה רשומה	12.17
קו שחור דק	גבול חלקה רשומה	12.18

12.א. מסמכי התכנית:

א. תכנית זו כוללת הוראות התכנית - 6 דפים .

ב. תשריט בק.מ. 1:1250

ג. נספח בנוי עם חתכים 1:500

13. טבלת שטחים

מהות האיזור	שטח בדונם	%
אזור מגורים מיוחד	8.6	17.3
אזור מגורים ב'	24.2	49
שטח ציבורי פתוח	2.6	5.2
שטח לבנייני ציבור	1.7	3.5
דרכים קיימות ומוצעות	11	22.2
שטח למתקנים הנדסיים	1	2.1
שטח מסחרי	0.4	0.7
<u>סה"כ</u>	<u>49.5</u>	<u>100.0</u>

14. שימוש בקרקע ובבניינים

לא תשמש קרקע או מבנה באיזור המוסמן בתשריט, בתחום התכנית לכל תכלית מלבד לאלה המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצא הקרקע או הבניין .

15.

15.1 איזור מגורים מיוחד

א. שימושים המותרים

1. מבני דירות למגורים בצפיפות של 10.5 יח"ד לדונם נטו .
2. שבילים להולכי רגל וחניה .
3. מתקני מים של חברת מקורות, מתקנים חשמל של חברת החשמל - שישרתו את המגורים , פיתוח גנני .
- ב. קיבולת מירבית של יח"ד: 90 יח"ד בכל השטח למגורים מיוחד .

ג. שטח בניה : 110% בכל הקומות, כאשר תכנית הקרקע המכסימלית תהיה 40%.

ד. חניה : בהתאם לתקן משרד התחבורה ולפחות חניה אחת לכל דירת מגורים.

ה. גובה הבנינים וצורת הבניה

הבניה תהיה מדורגת עד 4 קומות לכל היותר, ולא יותר מ 13 מ' גובה שימדדו בכל נקודה בצורה אנכית מהקרקע. גגות המבנים מצופים רעפים או אלמנטים המצופים רעפים. ניתן יהיה להתקין עליהם מתקנים סולריים ואלמנטים ארכיטקטוניים.

ו. איחוד חלקות

החלקות הכלולות באיזור מגורים מיוחד יאוחדו לשתי חלקות: מס' 100, 101 שתרשמה כחוק.

ז. בקשה להיתר בניה

בקשה להיתר בניה תוגש לגבי המבנים בשטח מגורים לתכנון מיוחד, כאשר על הבקשה לכליל תכנית בינוי לכל השטח שיעודו זה.

ח. גודל מגרש מינמלי 2,000 מ"ר.

15.2 איזור מגורים ב'

א. שימושים המותרים

ישמש להקמת בתי מגורים ובתי דירות על כל מגרש בצפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו. יותרו בתוך המבנים משרדים עד 25 מ"ר של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או אמנות.

ב. חניה :

חניה תהיה בתחום המגרש, ובהתאם לתקן משרד התחבורה.

ג. שטח בניה מכסימלי : 65% משטח המגרש בכל הקומות כאשר בקומת הקרקע מותר לבנות 40% שטח בניה משטח המגרש.

ד. גובה בניינים

מספר קומות מכסימלי 2 קומות בגג משופע מרעפים בגובה מכסימלי 9 מ' שימדדו בכל נקודה בצורה אנכית מהקרקע.

ה. חלוקת משנה : השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים, כאשר מגרש המינמלי לא יקטן מ - 500 מ"ר.

ו. סה"כ יחד באיזור מגורים ב' ניתן יהיה לבנות 145 יח"ד.

15.3 אזור למתקנים הנדסיים

איזור זה ישמש להקמת מתקנים הנדסיים בהתאם לדרישות מועצה המקומית מגדל - מתקני מים או חשמל.

- 15.4 אזור למבני ציבור
ישמש להקמת מבני ציבור בהתאם לדרישות המועצה המוקמית מגדל :
גני ילדים - מגרש- צ2, מוסדות חינוך, תרבות ודת - מגרש- צ6 .
א. מספר קומות מותר 2, גובה מקסימלי 9 מ' .
ב. אחוזי בניה מכסימלי מותרים 80 % .
- 15.5 שטח ציבורי פתוח
ישמש להקמת גנים ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט .
- 15.6 איזור מסחרי
א. ישמש למסחר קמעונאי כגון : חנויות מזון, מכשירי כתיבה וכו' .
ובתנאי שיותאם ליעוד איזור מגורים .
ב. מגרש המיועד למסחר הוא- 1מ בשטח של כ 400 מ"ר .
ג. אחוזי הבניה המוצרים 50%, גובה מכסימלי 5 מ, בקומה אחת .
16. חניה
החניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתקן משרד התחבורה, כאשר באיזור מגורים
ב' היה תהיה בתחום המגרשים ובאיזור מגורים מיוחד בתחום האתר .
17. גדרות וקירות תומכים
כל הגדרות וקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו ויצופו אבן בזלת וגובהם
המירבי יהיה כך שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט אל הנוף .
ובהתאם לדרישות מועצה המקומית מגדל .
18. מתקני אשפה
על פי דרישות הועדה והמועצה המקומית יאותרו מקום למתקני אשפה אשר
יסומנו בתכניות ויוסותרו ע"י קירות בזלת .
19. ניקוז, אספקת מים וביוב
א. ניקוז - ניקוז השטח יעשה בשיפועים טבעיים ו/או תעלות לפי דרישות
משרד הבריאות .
ב. מים - המבנים יחוברו לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות משרד
הבריאות .
ג. ביוב - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת .
20. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים וחניות ציבוריות יופקעו וירשמו
על שם הרשות המקומית לפי סעיף 18 ב' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965 .
21. בניה בקרבת קווי חשמל
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי
חשמל עיליים אלה בהתאם לדרישות חברת החשמל .
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ' .
" " עד 110ק"ו - 8 מ' .
" " עד 150ק"ו - 10מ' .
- המדידה תיעשה מקו אנכי משוך מהקרקע בין התיל הקיצוני ובקרוב ביותר של
קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר למבנה .
אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2מ'
מכבלים אלו .

22. טבלת התכליות

האזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מכסימלי כ-%	מס' קומות מכסימלי	מרוחים מינימלית במ' לדונם	צפיפות יח"ד לדונם נטו	קדמי צדדי אחורי
מגורים ב'	500 מ"ר או כפי שקיים	סה"כ 65% כאשר בקומת קרקע מכס' 40%	2	5	3	5
מגורים מיוחד	2000 מ"ר	110% כאשר תכסית הקרקע עד 40%	עד 4	5	3	5
שטח לבנין ציבורי	500 או כפי שקיים	80%	2	5	3	5
מסחר	400 מ"ר	50%	1	5	3	5
מתוואי הדרך						
שטח למתקנים הנדסיים						
שטח ציבורי פתוח						

ימות

יוזם התכנית : מ.מ. מגדל



מתכנן התוכנית : אדריכל הוכברג ישראל טל' 04-253377

בעל הקרקע :

אכ/

משרד המבחן
 חוק הליכי קבלת רישיון (הוראת שעה) החשין 1990
 משרד המבחן מס. 83/א
 הודעה לרישיון למגורים (מסמך 18-791-מ)
 החליט ביום 19.8.98 לאשר את התכנית.
 יקר שיהיה לרישיון למגורים

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום