

תאריך: ירכי 1998

מחוז: צפון

נפה: כינרת

ישוב: מגדל

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' אן 8875

הועדה קמחוזית לתכנון לבניה ההליטה
מיום 12.1.98 לפרט את התכנית.

שמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' אן 8875

מחוז כינרת מוקדס המדינות מס' 4667

מיום 30.7.98 ג 4640 אן

תקנון

מגדל

תכנית מתאר חלקית מס' ג/ 8875

שינוי לתכניות: תמ"א 8, ג 727, ג 4256.

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי"
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
מגישת התכנית: המועצה המקומית מגדל
עורך התכנית:

עמנוס ג'ינו אריאל ואהרן זריק

ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



תקנון

1.0 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר חלקית מס' ג/8875, ותחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.1 **מסמכי התכנית:** א. 5 דפי הנחיות / הוראות - להלן "תקנון התכנית"
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 על רקע מפה פוטוגרמטרית להלן "התשריט".
ג. סקר נופי - ערוך ע"י מרגלית סוכוי - אדרי' נוף, רח' גאולה 25 חיפה. טל: 04-8674927
ד. חתך אורכי לכביש מס' 807 - ערוך ע"י - לוי שטרק, מהנדסים יועצים - שדי הנשיא 69 חיפה טל: 04-8336624

2.0 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכניות שלהלן:

- 2.1 ת.מ. מס' ג/727, תכנית מס' ג/4256 - מהסיבות שלהלן:
א. העתקת כביש מס' 807 לתוואי ללא עקומות מערבה לתוואי הקיים.
ב. הסדרת צומת כניסה/יציאה לשוב מכביש מס' 807
2.2 כל תכנית אחרת בתחום תכנית זו ואשר איננה מופיעה ברשימה לעיל. במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

3.0 **מיקום: מגדל**

- גוש: 15509 - חלק מחלקה 109.
גוש: 15464 - חלק מחלקה 59.
גוש: 15597 - חלקים מחלקות = 1 עד 12 (כולל), 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 61, 62.
גוש: 15598 - חלקים מחלקות = 19 עד 34 (כולל), 58.

4.0 **שטח התכנית:** - 99 דונם.

5.0 **יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי".

6.0 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

7.0 **מגישת התכנית:** המועצה המקומית מגדל.

8.0 **עורך התכנית:** עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.

9.0 מטרת התכנית:

- א. הסדרת צומת כניסה/יציאה במערב הישוב (כביש מס' 807).
- ב. תיקון תוואי כביש מס' 807 עפ"י תמ"13, וכדי למתן עקומות מסוכנות.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות בהתאם לצרכים התכנוניים.
- ד. התקנת הנחיות לדרך נופית.

10.0 רשימת התכליות:

- א. שטחים ציבוריים פתוחים - גנים ציבוריים, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית.
- ב. דרכים ודרכי גישה - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
- ג. אזור חקלאי - בהתאם להנחיות תכנית ג/ 6540.

11.0 ביאור סימנים בתשריט:

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת/מורחבת.
פסים אלכסוניים בצבע אדום לסירוגין.....	דרך לביטול.
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע ירוק וצהוב לסירוגין.....	שטח גן לאומי / שמורת טבע מוכרז.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין (מציר דרך מס' 807)
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
קו תכלת דק ומשולשים בשני צידיו.....	גבול גוש
קו ירוק דק.....	גבול חלקה רשומה.

- 13.0 חלוקת הקרקע :** חלוקת הקרקע הקיימת תבוטל ושטח התכנית יחולק בהתאם לתשריט הרצ"ב. עם אישור התכנית תוגש תכנית חלוקה חדשה לגבי כלל השטח כנדרש עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

13.1 טבלת שטחים.

האזור	מצב קיים בדונמים	מצב קיים באחוזים	מצב מוצע בדונמים	מצב מוצע באחוזים
גן לאומי	13.20	13.33	-	-
שצ"פ	0.12	0.13	11.35	11.47
דרכים	85.68	86.64	87.65	88.53
סה"כ	99.00	100	99.00	100

14.0 טבלת זכויות והגבלות בניה : עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התש נ"ב 1992.

הערות	גבה בניה מירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוז בניה מירבי					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צדדי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
**	1	4	15	15	-	15	10	5	3	4	3	-	שטח ציבור פתוח
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איזור חקלאי

** תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומבני/מתקני תשתית בלבד ובתנאי שטח השצ"פ גדול מ 500 מ"ר.

*** בהתאם להנחיות תכנית ג/ 6540 .

14.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת.

15.0 שימושים בקרקעות ובניינים : מקום אשר בשעת מתן תוקף לתכנית זו

עומדת תעודת היתר בניה ברית תוקף המרשה את הקמתו של בניין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של האזור בתכנית זו, תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה-המשך השימוש בבניין.

16.0 פיתוח נופי/חזותי - תכניות הביצוע לכביש מס' 807 יכללו את התנאים

הנדרשים ל"דרך נופית" עפ"י הוראות והנחיות תמ"א 3.

א. המלצות המופיעות בסקר הנופי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ישמשו כהנחיות לתכניות הביצוע.

ב. עצי זית שיעקרו כתוצאה משנוי תוואי הכביש ו/או הרחבתו ישונטעו בשטחים שהתפנו כתוצאה משינוי התוואי.

ג. משטחי או פאות אספלט ומצעים נותרים לאחר העתקת הכביש, יוסרו, וישמשו לנטיעות.

ד. מפגעים כגון : חיתוכי קרקע בצלע ההר שיגרמו לאורך תוואי הדרך יטופלו ע"י מיסלעות מגוננות ו/או מדרגים נטועים בעצי זית ולבנה רפואי ואלון התבור .

16.1 גדרות וקירות תמך - כל קירות התמך / גדר בתחום התכנית יבנו או יצופו

באבן לקט מקומית (בזלת). אין להקים קירות אבן במבט אל הנוף בגובה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם .

קירות תומכים אשר גובהם עולה על 2.5 מ', יבנו מקטעים מדורגים. כל קטע לא יעלה בגובהו על 2.5 מ' ויופרד מהקטע שמעליו ע"י משטח אופקי של לפחות 1.0 מ' שינוצל לגינון.

17.0 הפקעות: כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

18.0 פיתוח תשתית:

- 18.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 18.2 ביוב - בהתאם לדרישות רשות הניקוז המקומית, משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 18.3 ניקוז - מי גשמים ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז.
- 18.4 **חשמל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו..... 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.0 מקלוט: הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומכרטי הג"א.

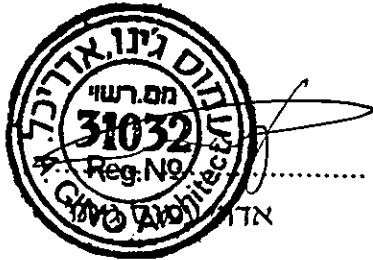
20.0 היטל השבחה: יגבה עפ"י החוק.

21.0 חתימות ואישורים:

מועצה מקומית
מגדל

.....
מ.מ. מגדל

19.1 מגישת התכנית:



19.2 עורך התכנית:

.....
"גליל מזרחי"

19.3 הועדה המקומית לתכנון ובניה:

.....
"צפון"

19.4 הועדה המחוזית לתכנון ובניה