

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור הכניח מס' ז' 8469  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליט:  
 ביום 1.11.95 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ז' 8469  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4386  
 מיום 28.2.96 מת"ו 9/25  
 2025

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הפקדת הכניח מס' ז' 8469  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 28.9.94 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

מועצה מקומית מגדל

תוכנית מס. ז' 8469

שינוי לתוכנית מס. ג' 6069

הודעה על הפקדת תכנית מס' ז' 8469  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4326  
 מיום 10.8.95 מת"ו 28/25  
 4428

י ו ז ם : מועצה מקומית מגדל

ע ו ר ד ה ח ו כ נ י ת : רמר ס. דן - אדריכל  
 רחוב הציפורן 6 א'  
 נצרת עליח  
 טלפון: 06-552185

החמו 1  
פברואר 1994

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הוכחה למסמכים המצויים  
 "הגליל המזרחי"  
 תכנית ג' 8469  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
 החלטה להפקדה בתאריך 28.9.94  
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק מס' 1

כ ל ל י

שינוי לתוכנית מס' ג' 6069/.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
המקום	:	מ.מ. מגדל
גוש	:	15510
חלקות	:	126, 127, 128, 163
חלקי חלקות	:	103, 112-116, 129, 165

1.2 חחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומהוראות התוכנית (הכולל 8 עמודים).

1.4 יוזם התוכנית:

מ.מ. מגדל.

1.5 בעל הקרקע:

מדינת ישראל ובעלים שונים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל

1.7 שטח התוכנית

כ- 6,800 מ"ר (מדידה גרפית).

1.8 מטרת התוכנית:

א. יעוד שטח למבני ציבור בשל המחסור הקיים בישוב בכלל ובאיזור בפרט.

ב. הסדרת דרך מקומית.

ג. פועל יוצא של הסדרת הדרך המקומית נוצרת אפשרות ניצול מלא של חלקה 112 לבנית מבנה ציבור.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה כדי לשנות את הוראות תוכנית מס. ג' 6069 או כל תוכנית אחרת הכלולה בשטחה.  
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

פירוש הציון  
 קו כחול עבה  
 קו כחול מקווקו  
 צבוע תכלת  
 חום תחום פס חום כהה  
 צבוע חום בהיר  
 אדום  
 ברבע העליון של העיגול  
 ברבעים הצדדיים של העיגול  
 ברבע התחתון של העיגול  
 קו משונן  
 קו רצוף דק  
 מספר בספרות גדולות בתשריט  
 מספר בספרות קטנות בתשריט

ציונים בתשריט  
 גבול התוכנית  
 גבול התוכנית מאושרת  
 איזור מגורים ב'  
 שטח מבני ציבור  
 דרך קיימת/מאושרת/חניה  
 דרך מוצעת/הרחבת דרך  
 מס' הדרך  
 מרווח בניה צדדי מינימלי  
 רוחב הדרך  
 גבול גוש  
 גבול חלקה קיימת  
 מס' גוש קיים  
 מס' חלקה קיימת

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח במ"ר	יעוד השטח
36.77	2,500	שטח למבני ציבור
12.50	850	שטח ציבורי פתוח
48.53	3,300	דרכים
2.20	150	מרכז אזרחי
100%	6,800	סה"כ

חקנות כלליותהוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.

3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.

3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

3.1.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים,

ומאושרים ע"י הועדה המקומית.

3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעוו מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

3.1.8 ג ג ו ת: הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60% משטח החקרות.

3.1.9 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

3.1.10 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

3.1.11 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י ע"י הרשות המקומית.

3.1.12 נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 שטח מבני ציבור

- יותר השימושים הבאים:
- גני ילדים ומעונות יום.
  - מרפאות.
  - תחנת טיפול באם ובילד.
  - בחי כנסת ומקוואות.
  - מועדוני נוער ומבוגרים.
  - מבנים המיועדים לשרת את הציבור.

4.2 שטח ציבורי פתוח

- ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט ויפותח ע"י יזם התוכנית:-
- נטיעות וגנים.
  - דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
  - מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
  - ריהוט רחוב.
  - מתקנים הנדסיים.
  - \* דרך רצועות ש.צ.פ. הנמצאות לאורך דרכים יותרו דרכי גישה למגרשים סמוכים המחוסרים קשר ישיר לדרך. חיבור זה על פי דרישות המועצה המקומית או בא כוחה.

4.3 שטח מרכז אזרחי

איזור זה מיועד להרחבת מגרש בעל יעוד זהה הנמצא מחוץ לגבולות התוכנית. מאחר ושטח זה הנמצא בתוכנית נמצא כולו בתוך קו בנין האסור לבניה יותרו בו רק עבודות פיתוח מגרש המקובלות (כגון: קירות תוכמים, שבילים ונטיעות וכו').

4.4 דרכים וחניות

הדרכים יסללו עפ"י תוכנית מתאר מאושרת והחניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי תשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות בהנחית הרשות המקומית ובאישור מנהלת הכנרת.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר 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 עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים: תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קוי טלפון ותקשורת: יעשו עפ"י דרישות בזק.

הפקעות לצרכי חיבור: השטחים המיועדים לצרכי חיבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית מגדל בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

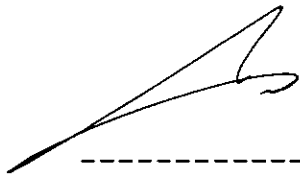
\* כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על יוזם התוכנית סעיף 69(12).

מקלוט: המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

טבלת זכויות והובלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישוב שטחים.  
ואחוזי בניה בחוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יחיד סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחיד למורק	גובה בניה סקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							קו' בנין			שם האזור (שימושים עיקריים) (במ"ר)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
--	--	10.5	2	30%	40%	--	30%	*	*	5 מ'	4 מ'	4 מ'	750	שטח מבני ציבור	

\* האיזון בין האיזורים מעל ומתחת למפלס הכניסה יקבע ע"י הועדה המקומית.



ח ת י מ ה

4.2.94

מועצה מקומית מגדל  
מיקוד: 14950  
טל. 01480-20659-067

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה

ע ו ר ד ה ח ו כ נ י ת

אדריכל רמר ס.זן  
רשיון מס' 23905

י ו ז ס ה ח ו כ נ י ת

ב ע ל ה ק ר ק ע