

תאריך: יוני 1999

מחוז : צפון
נפה : כינרת
ישוב : מגדל

מרחב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9197/ג

הועדה הבחון לתכנון לבניה החליטה
ביום 18.1.98 לעשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המנהלית

הודעה על אישור תכנית מס' 9197/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

תקנון

מגדל

תכנית מתאר חלקית מס' : ג/ 9197

שינוי לתכניות : ת.מ. מס' ג/ 727, תכנית מס' ג/ 5208, תכנית מס' ג/ 6069,

מספר יחידות דיור מוצע - 110 יח"ד

יזם התכנית : המועצה המקומית מגדל .
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים .
מגישת התכנית : המועצה המקומית מגדל
עורך התכנית :

עכ"ם ג' 19 אדריכל ומתכנן ערים

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



מודד מוסמך : אוספובט דניאל, מ.ר. 944 - "שריג" מיפוי ממוחשב,

טל : 03-6956060

יועץ תחבורה / כבישים : אברהם לוי - "לוי-שטרק" מהנדסים יועצים.

שד' הנשיא 69 חיפה, טל : 04-833664

תקנון

1.0 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר חלקית מס' ג/ 9197, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.1 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה פוטוגרמטרית.
- ב. תקנון בן 6 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.
- ג. גיליון תנוחה + גיליון חתכים טיפוסיים לדרכים, ערוך ע"י **אברהם לוי** - "לוי-שטרק" מהנדסים יועצים - להלן "נספח תחבורה".

2.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

- תכנית זו משנה / תואמת את התכניות כדלהלן:
- 2.1 ת.מ. מס' ג/ 727, תכנית מס' ג/ 6069 -
 - א. ביטול שפ"פ והפיכתו ל " מגורים ב' "
 - ב. ביטול אזור מלאכה / תעשייה והפיכתו ל " מגורים ב' "
 - 2.2 תואמת תכנית מס' ג/ 5208
 - 2.3 ג/ 8619 - הוראות תכנית מס' ג/ 8619 בכל הנוגע לחדרי אירוח יחולו על "אזור מגורים ב'" תכנית זו.
- או 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:

- גוש: 15510**, חלקים מחלקות: 116, 119, 120, 121, 131, 132, 142, 143, 144, 164, 165, 166, 169.
- גוש: 15513**, חלקים מחלקות: 112, 113, 119, 120, 121, 130, 131, 142, 161, 162, 165.
- גוש: 15517** חלקות: 1 עד 19, 174 בשלמות.
- חלקים מחלקות: 20, 21, 21, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 167, 170, 173, 175, 178.
- גוש: 15518** חלקות בשלמות: 1 עד 26 (כולל), 171, 172, 173.
- חלקים מחלקות: 27, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 174.

4.0 שטח התכנית: 80 דונם (מדוד גראפית מתשריט מדידה רצ"ב)

4.1 מס' יחידות דיור מוצע: 110 יח"ד.

5:0 **יזם התכנית**: המועצה המקומית מגדל.

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.

טל: 04-8322975 פקס: 04-8322975

8.1 **יועץ תחבורה / כבישים**: **אברהם לוי** - "לוי-שטרק" מהנדסים יועצים.

שד' הנשיא 69 חיפה, טל: 04-833664

8.2 **מועד מוסמך**: **אוספובט דניאל**, מ.ר. 944 - "שריג" מיפוי ממוחשב,

טל: 03-6956060

9.0 **מטרת התכנית**:

- א. גריעת שטחי מלאכה ותעשייה זעירה מתחום אזור המגורים.
- ב. הקצאת מגרשים למגורים.
- ג. התווית דרכים והרחבתם.

10.0 **רשימת התכליות**:

- א. **אזור מגורים ב'** - 2 יח' מגורים לכל 500 מ"ר מגרש, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה מתגורר אדם העוסק באותו מקצוע / אמנות.
- הוראות תכנית מס' ג/ 8619 בכל הנוגע "לחדרי אירוח"- יחולו על תכלית זו.
- ב. **אזור מגורים מיוחד** - (גוש: 15518 חל' 20) תותר בניה ב 3 קומות בשטחים הבאים: קומת מסחר בשטח כולל של 250 מ"ר.
- שתי קומות מגורים מעל קומת המסחר כל אחת בשטח של 400 מ"ר סה"כ 18 יח"ד מותרות במגרש זה.
- ג. **שטחים ציבוריים פתוחים** - גנים ציבוריים, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית.
- ד. **דרכים ודרכי גישה** - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.

11.0 ביאור סימנים בתשריט:

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע תכלת.....	אזור מגורים ב'
שטח צבוע סגול.....	אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
שטח צבוע ירוק לסירוגין.....	אזור חקלאי
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת/מורחבת.
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה.....	שטח פרטי פתוח.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין מגבול דרך
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
שטח צבוע כתום תחום בקו-נקודה-קו באדום.....	אזור מגורים מיוחד.
דרך גישה.....	שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין
קו תכלת דק ומשולשים לסירוגין משני צידיו.....	גבול גוש
קו ירוק דק.....	גבול חלקה.
מספר בן 5 ספרות.....	מספר גוש
מספר בן 2 או שלש ספרות.....	מספר חלקה

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/ אזורים

שטח / אזור	מצב קיים שטח בדונמים	שטח באחוזים	מוצע בדונמים	מוצע באחוזים
מגורים מיוחד	1.50	1.88	1.50	1.88
מגורים ב'	23.80	29.75	49.50	61.87
מלאכה זעירה	10.70	13.37	-	-
שטח חקלאי	12.20	15.25	-	-
שצ"פ (שטח ציבורי פתוח)	8.90	11.12	0.90	1.13
שפ"פ (שטח פרטי פתוח)	1.50	1.88	-	-
דרכים	21.40	26.75	28.10	35.12
סה"כ	80.00	100	80.00	100

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

הערות	גבה בניה מירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוז בניה מירבי						מרווחים			שטח מנזר מוערי נמ"ר	יעוד
	מטרים	קומות		תכנית קרקע	שימוש שירות	שימוש ייעודי	מתחם מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחוזי	קומות	צ"י			
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
*** 2 יחידות כלבד במבנה אחד לכל 500 מ"ר שטח	2	7.5	50	35	5	45	**	45	3	5	3	500	מגורים ב	
מ"ר קרקע לפי המפורט בטעיף 10 ב'	3	12	80	50	-	80	-	80	4	5	4	750	מגורים מיוחד	***
תחנת חקלאות מסלטים ניסויים ומבני תשתית כלבד, ובש"ל שטחם נדון ב"ת 528 ח"ל	1	4	15	15	-	15	10 **	5 **	3	4	3	-	שטח ציבורי פתוח	

* או כמצוין בתשריט.

** הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להעביר אחוזי בניה בין עמודה 6 ל 7 בטבלה.

*** ובכפוף לנאמר בסעיף 10ב לתקנון זה.

**** חדרי אירוח - עפ"י הוראות תכנית מס' ג/ 8619.

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 ברת תוקף המרשה את הקמתו של הבניין לתכלית

שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של האזור בתכנית זו,

תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה המשך השימוש בבניין.

16.0 תנאים מיוחדים :

16.1 גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י

המסד לרומו המרבי של הבניין .

16.2 מרתפים - מרתפים לאכסנה ביתית (גבה מזקף נמוך מ 2.20 מ') עבור דיירי אותו

בית וכן מקלטים לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יחרוג מהגבה

המותר עפ"י תכנית זו.

16.3 חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד

התחבורה.

16.4 מרפסות גג - מרפסות גג בלתי מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה

המותרים. +

16.5 עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ,

לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש

פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

- 16.6 **גדרות וקירות תמך** - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית (בזלת). אין להקים קירות אבן במבט אל הנוף בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.
- 16.7 **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
- 16.8 **מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מיים ומתקני תליית כביסה** - הועדה המקומית בשיתוף עם המועצה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.
- 16.9 **תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

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 -
- א. הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בנייה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן, המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
 - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 - ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'
 - ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, אין לחבור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן "חח"י").

ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה טעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק התו"ב), תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י, להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:

- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ'

- עמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'

- עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'

ד. חפירה ואו כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י:

- כבל חשמלי תת-קרקעי - 10 מ'

- עמוד חשמל במתח נמוך - 5 מ'

- עמוד חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

19.0 **מיקלוט:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א.

20.0 **היטל השבחה:** יגבה עפ"י החוק.

21.0 **חתימות ואישורים:**

