

תאריך: דצמבר 99

מחוז: צפון

נפה: כינרת

ישוב: מגדל, תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית מגדל.

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

משרד הפנים מחוז הצפון
התכנון והשכמה תשס"ט 1965

מס' תכנון: 11392

מס' תכנון: 28.6.00

מס' תכנון: 28.6.00

מס' תכנון: 28.6.00

הודעה על אישור תכנית מס' 11392

מס' תכנון: 4927

מס' תכנון: 23.10.20

תקנון

תכנית מס' : ג/ 11392

שינוי לתכניות: ג/ 5216.

גוש: 15513, חלקות: 150, 151, 152 בשלמות

חלקים מחלקות 148, 149, 156, 201, 203.

גוש: 15515, חלקה 3 בשלמות, חלקים מחלקות 8, 36.

גוש: 15516, חלקים מחלקות 1, 131.

גוש: 15517, חלקים מחלקות: 29, 175.

יזם ומגיש התכנית: שלמה ויוסף ג'ינו, מגדל 14950 טל: 06-6725362

בעל הקרקע: דליה ג'ינו ואחרים, מגדל 14950 טל: 06-6725362

עורך התכנית:

עצום ג'ינו אדריכל והתכנן זרם

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



תקנון

1.0 שם התכנית ותחולה : תכנית זו תקרא : "תכנית מס' : ג/ 11392

שינוי לתכנית מס' ג/ 5216, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית .
זו. התכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

1.1 מסמכי התכנית :

- א. תשריט בקני"מ 1: 500 על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מחמד שעבן , מודד מוסמך, מס' רישוי 670, כפר טורעאן
 - ב. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500.
 - ג. תקנון (הוראות התכנית) - 5 דפי הוראות / הנחיות.
 - ד. נספח תנועה מחייב הכולל :
- תכנית הסדרי תנועה של מע"ץ (מחייב). ערוכה ע"י : שטיינהאור מהנדסים יועצים ת.ד. 696 נצרת עילית.
- תכנית ביצוע של מע"ץ ערוכה ע"י שטיינהאור מהנדסים יועצים ת.ד. 696 נצרת עילית.
- כל המסמכים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו על הוראותיה.

2.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות :

- תכנית זו כפופה לכל הוראות תמ"א 3.
- התכנית משנה בשטחה את תכנית מס' ג/ 5216 , במקרה של סתירה בין ג/ 5216 לבין התכנית , יועדפו הוראות תכנית זו.

3.0 מיקום : מגדל

- גוש : 15513 , חלקות : 150, 151, 152 בשלמות
חלקים מחלקות 148, 149, 156, 201, 203.
גוש : 15515 , חלקה 3 בשלמות, חלקים מחלקות 8, 36.
גוש : 15516, חלקים מחלקות 1, 131.
גוש : 15517 , חלקים מחלקות : 29, 175.

4.0 שטח התכנית : 11.200 דונם

5.0 יזם ומגיש התכנית : יוסף ושלמה גיינו. מגדל 14950, מגדל 14950 טל : 06-6725362

6.0 בעל הקרקע : דליה גיינו ואחרים. מגדל 14950 , מגדל 14950 טל : 06-6725362

7.0 עורך התכנית : עמוס גיינו, אדריכל, ת.ד. 3453 , חיפה.

טל : 04-8322975 פקס : 04-8322975.

8.0 מטרת התכנית:

- שינוי יעוד השטח משצ"פ למבנה שרות.
- איחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.

9.0 רשימת התכליות:

- מבנה שרות** - בשטח הצבוע אפור ומותחם בקו אדום בתשריט, יותר השימושים הבאים: מסעדה, מזנון (קיוסק), חניון מנוחה ונופש (ללא אכסון), תחנת מידע לתיירים ושרותים ציבוריים בלבד.
- דרכים ודרכי גישה** תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- שטח ציבורי פתוח** (שצ"פ) - בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי מתקני משחק לילדים.

10.0 ביאור סימנים בתשריט:

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	גבול / תחום התכנית
קו אדום סוגר שטח באפור.....	מבנה שרות.
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
פסים אלכסוניים בירוק לסירוגין.....	שטח חקלאי.
קו תכלת דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו.....	גבול גוש
קו תכלת דק מרוסק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו.....	גבול גוש לביטול
קו דק בצבע ירוק.....	גבול חלקה.
קו דק מרוסק בצבע ירוק.....	גבול חלקה לביטול.
מספר בן 5 ספרות.....	מספר גוש
מספר בן 2 או שלש ספרות.....	מספר חלקה
מספר בן 2 ספרות בעיגול הנחסם ע"י קו אלכסוני.....	מס' חלקה לביטול
מספר בן 4 ספרות עם קו נטוי באליפסה.....	מספר חלקה מוצע (זמני)
שטח צבוע חום בהיר.....	דרך קיימת / מאושרת.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין (בכביש 90 מציר הדרך).
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך

11.0 טבלת שטחים / אזורים

שטח / אזור	מצב קיים שטח במ"ר	שטח באחזים	מוצע במ"ר	מוצע באחזים
שצ"פ	3790	33.84	435	3.89
מבנה שרות	-	-	3355	29.95
דרכים	7410	66.16	7410	66.16
סה"כ	11200	100	11200	100

12.0 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	יעוד	
	קומות	מטרים		תבנית 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
	2	10.5 ככל נקודה בשטח הבנין	50	40	6	44	*	44	3	5**	3	300	מבנה שירות

* הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה בין "מעל מפלס הכניסה" אל "מתחת למפלס הכניסה".
** קו בניין "אפס" (0) על גבול שצ"פ.

13.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת.

13.3 בניינים קיימים שאינם מקיימים מרווחים חוקיים.

הועדה המקומית לתו"ב רשאית לאשר ועפ"י שיקול דעתה, תוספות על בניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:
א. המבנה נבנה לפני 1965.
תת הסעיפים לעיל יקוימו בסייגים הבאים:
- המבנה איננו חורג לתחום דרך או שטח ציבורי.
- במידה והמבנה הקיים אינו מקיים מרווחים צידיים ואחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
- אין מניעה אחרת מכל דין לעשות כן.
במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה לתו"ב את הקיים עפ"י תנוחתו בשטח. התוספות המבוקשות שאינן על בנייה קיימת יותרו לפי מרווחים המותרים עפ"י תכנית זו. התוספות המבוקשות על קו בניין קיים יותרו ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הבניין הקיים.

14. שימוש חורג

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 ובהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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

16.0 **תנאים מיוחדים:**

16.1 **גבה מרבי של הבניינים** - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרזמו המרבי של הבניין.

16.2 **מרתפים** - מרתפים לאכסנה (גבה מזקף נמוך מ 2.20 מ') עבור הבניין 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 תקנות חוק התכנון והבנייה התשמי"ג 1983 ועדכוניהם.

16.4 **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.

17.0 פיתוח תשתית:

17.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17.2 ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה, פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17.3 ניקוז - תנאי להוצאת היתר בנייה, תכנית לניקוז כל השטח בתחום התכנית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

17.4 בנייה בקרבת קווי 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'.

18.0 מיקלוט: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א.

19.0 היטל השבחה: יגבה עפ"י החוק.

20.0 חתימות ואישורים:

