

משרד צ'י-אן

מחוז הצפון
נפה-כנרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12.136 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 28.4.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
רשות מקומית - מועצה מקומית מגדל

12.136 הודעה על אישור תכנית מס.
5208 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
22.7.05 מיום

תכנית מפורטת מס': ג/

מגדל - שכון עמידר ב' (צפון)
(המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/9427)

היוזם והמגיש: מועצה מקומית מגדל
מיקוד 14950
טל': 06-6720659 פקס: 06-6724343

עורך התכנית: לוי מהנדסים & יועצים בע"מ שטרק
רח' יפו 145א' חיפה, מיקוד 35251
טל': 04-8553655 פקס: 04-8553654

הודעה על תסקרת תכנית מס. 986
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036
מיום 28.11.01

יולי 2000
עדכון אוגוסט 2000
עדכון דצמבר 2000
עדכון אוגוסט 2001
פ.מ. 456/1062

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12.136 הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 18.1.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

20.8.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית מגדל.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת / מספר ג/12136
מגדל-שכון עמידר ב' צפון.
מטרת התוכנית : שינוי יעוד משטח למגורים ב', לדרך משולבת/גישה למגרשים עורפיים.

1.2 מקום התוכנית:

שכונה צפון מערבית במגדל, הסמוכה לדרך 807.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 246400	צפון : 749625
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
15509		109
15598		23, 24, 25
15597		1, 4, 5, 9, 12, 62

1.3 שטח התוכנית:

17.79 דונם (מדוד גרפית במחשב).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים, מלון מריוט, נצרת עילית.
טל : 04-6084802.

יזם התוכנית: מועצה מקומית מגדל, מיקוד 14950. טל': 04-6720659, פקס : 04-6724343

מגיש התוכנית: מועצה מקומית מגדל, מיקוד 14950. טל': 04-6720659, פקס : 04-6724343

עורך התוכנית: לוי & שטרק, מהנדסים יועצים בע"מ, יפו 145א', חיפה.
טל': 04-8553655, פקס : 04-8553654. מס' רישיון : 31007.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/9427 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24.4.2001	הכנת התוכנית
20.8.2001	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

1. שטח למגורים ב': שטח בצוע בתכלת.
2. דרך משולבת/גישה: שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין.
3. דרך קיימת/מאושרת: שטח צבוע חום.
4. מספר הדרך מצויין ברבע העליון של העגול.
5. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע השמאלי של העגול.
6. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של העגול.
7. רוחב הדרך מצויין ברבע התחתון של העגול.
8. גבול חלקה ומספרה: קו ירוק ומסי החלקה בתוך החלקה.
9. גבול גוש: קו שחור ומשולשים לסרוגין בשחור.
10. גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומסי המגרש מצויין בתוך אליפסה.
11. גבול תכנית קיימת: קו כחול עבה מרוסק.
12. גבול התכנית המוצעת: קו כחול עבה.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד קרקע	קיים		מוצע	
	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים
מגורים ב'	7.61	42.77	6.52	36.64
דרך משולבת/גישה	8.45	47.49	9.54	53.62
דרך קיימת/מאושרת	1.73	9.74	1.73	9.74
	סה"כ: 17.79	100%	סה"כ: 17.79	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח למגורים ב' לדרך משולבת/גישה למגרשים עורפיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

השטחים המיועדים לשינוי יעוד, משטח למגורים ב' לדרך משולבת/גישה, הינם רצועות גישה למגרשים עורפיים. היות וכל רצועה משרתת 2 מגרשים, הכרחי להגדירה כשטח דרך, ולא שטח למגורים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. אזור מגורים ב'
מיועד לבנית בתים דו משפחתיים במבנים בני עד 2 קומות + עלית גג.

תכליות ושימושים

1. שטח שמוש עיקרי ע"פ הגדרתו בחוק:
1.1 מגורים.
1.2 תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטריד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.
2. שטחי השרות ע"פ הגדרתם בחוק:
2.1 בטחון ובטיחות.
2.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
2.3 אחסנה.
2.4 חניה מקורה.
2.5 קומת עמודים מפולשת (גובה מקסימלי 2.20 מ').

3. שטחים לדרכים וחניות

תכלית והנחיות

שטחים אלו מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבינוי יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ למגרש	מס' יחיד למגרש מינימלי	צפיפות/מס' יחיד	גובה בניה		אחוז בניה/ שטח בניה מקסימלי							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
			מס' קומות	מס' קומות במי	סה"כ	לכסוי הקרקע (ותכנית)	שטחי שרות	C עקריים שטחים	B מתוחות למפלט כניסה	A מעל למפלט כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
		במגרשים עד 380 יחיד - 1 מי"ר. יחיד.	גג שטוח:	גג עלית + 2	60%	35%	10%	50%		60%	3	3	3	380	אזור מגורים ב' תשריט או לפי תשריט	
			גג משופע: 7.5 מ' / 8.5 מ'	גג עלית + 2												72%
			גג שטוח:	גג עלית + 2	76%	35%	10%	66%	76%	3	3	3	3	מגרשים מס' 405, 406, 409, 410		
			גג משופע: 7.5 מ' / 8.5 מ'	גג עלית + 2											76%	35%
			3 מ' / 1 מי"ר	25 מי"ר							1	3	0	חניה מקורה		

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלט הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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 גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. קוי תשתית: רשת החשמל, התקשורת, כבלים והזנות לחיבורי אנטנות טלביזיה תהיינה תת קרקעיות - בכל התקנה חדשה.

7. סילוק מפגעים:

1. סילוק מפגעים
 - א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק גל מפגע אחר בן קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
במידה ותותקן חניה בקו מגרש "0"-יוסדר הניקוז כך שזרימות הנגר העילי יהיו לכוון מגרש מבקש היתר הבניה.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: