

משרד  
איקו

עדכון 3 - יולי 2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית 'מנדל'

מנדל

1.1 תכנית בניין ערים מס' נ'14302, המהווה שינוי לת.ב.ע. 6069  
ולת.ב.ע. 717

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14302  
הועדה קמחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.6.05 לאשר את התכנית  
תוצל גזי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.2 מחוז : צפון  
נפה : כנרת  
ישוב : מנדל  
רח' : השיזף 1 (פינת חוף ארבל)

גוש 15510 חלקה 161 (חלק) 98 (חלק) 104 (חלק)

הודעה על אישור תכנית מס' 14302  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432  
מיום 21.8.05

1.3 שטח התוכנית : 1181 מ"ר

1.4 בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יזום ומגיש התכנית : 1. זונגרוף אלכסנדר (חלקה 98

(חלק)) מגדל - טל 04-6725672

2. מ.מ. מגדל (חלקה 161)(חלק))

מגדל - טל 04-6720659

ויסנר אילן - אדריכל

חנקין 55 חיפה 32762

טלפון : 04-8222446

פקס : 04-8222449

נייד : 054-4243735

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הפקדת תכנית מס' 14302  
הועדה קמחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 24.12.03 להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14302  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432  
מיום 30.11.07

**1.5 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לת.ב.ע. 6069 ות.ב.ע. 717 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השמח, הוראות תכנית זו עדיפות.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- 1.6.1 תקנון בן 6 עמודים.  
 1.6.2 תשרים בקנ"מ 1:250.  
 1.6.3 מפת מדידה עדכנית בקנ"מ 1:500 .  
 1.6.4 תשרים בקנ"מ 1:1250 .  
 1.6.5 תשרים בקנ"מ 1:5000 .

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
30.10.2002	הכנה
15.03.2004	עדכון 1
15.06.2004	עדכון 2
15.07.2004	עדכון 3

**1.8 הנדרות ומונחים:** מגורים ב' - ישמש לבנין מגורים ע"פ תנאי ת.ב.ע. 6069 .

**1.9 באור סימני התשרים:**

- |  |  |
|--|--|
| 1.9.1 גבול ת.ב.ע.                        | 1.9.11 רבע עליין בעיגול מסומן על שמח דרך |
| 1.9.2 גבול חלקה מוצע                     | 1.9.12 רבע אמצעי בעיגול מסומן על שמח דרך |
| 1.9.3 מס' חלקה מוצעת                     | 1.9.13 רבע תחתון בעיגול מסומן על שמח דרך |
| 1.9.4 קו בנין                            |  |
| 1.9.5 שמח ציבורי פתוח                    |  |
| 1.9.6 אזור מגורים ב'                     |  |
| 1.9.7 דרך מוצעת                          |  |
| 1.9.8 מס' חלקה קיים                      |  |
| 1.9.9 מס' חלקה לביטול                    |  |
| 1.9.10 גבול חלקה לביטול                  |  |
| 1.9.11 רבע עליין בעיגול מסומן על שמח דרך |  |
| 1.9.12 רבע אמצעי בעיגול מסומן על שמח דרך |  |
| 1.9.13 רבע תחתון בעיגול מסומן על שמח דרך |  |
- .. קו כחול .  
 .. קו אפור .  
 .. מס' בתוך עיגול שחור .  
 .. קו אדום מרוסק .  
 .. שמח צבוע ירוק .  
 .. שמח צבוע חכלת .  
 .. שמח צבוע חום בהיר .  
 .. מס' תחום בעיגול חום .  
 .. מס' בעיגול מקווקו ירוק .  
 .. קו מקווקו ירוק .  
 .. מס' הדרך .  
 .. קו בנין .  
 .. רוחב הדרך .

**1.10 מבלת שמחים:** ( מס' חלקות ע"פ חלוקה מוצעת)

מוצע		קיים		יעוד קרקע
שסח באחחים	שסח (מ"ר)	שסח באחחים	שסח (מ"ר)	
100%	1181	62.9%	743	מגורים ב'
		23.8%	281	שצ"פ
		13.3%	157	שצ"פ
100%	1181	100%	1181	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 ממת התכנית:**

שינוי יעוד שטח מש.צ.פ. למגורים ב' במסרה לאחד חלקי חלקות אלו עם חלקה 2 \ 98 וכן שינוי קווי בנין וגובה בנין קיים במסרה לאפשר לנליציה לבית מגורים קיים בבעלות וונגרוף אלכסנדר .

**2.2 עיקרי הוראות תכנון:**

שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ; עדכון קווי בנין וגובה ע"פ מצב קיים ; מתן הנחיות והוראות לפיתוח .

**פרק 3 : הוראות התוכנית****3.1 שימוש בקרקע ובבניינים:**

- 3.1.1 חלק מחלקה 161 אשר תקרא ע"פ החלוקה המוצעת 161\2 תשנה ייעודה משטח ציבורי פתוח למגורים ב' ע"פ תנאי ת.ב.ע. 6069 החלה על המקום .
- 3.1.2 חלק מחלקה 104 אשר תקרא ע"פ החלוקה המוצעת 104\2 תשנה ייעודה משטח ציבורי פתוח למגורים ב' ע"פ תנאי ת.ב.ע. 6069 החלה על המקום .
- 3.1.3 חלק מחלקה 98, אשר תקרא ע"פ החלוקה המוצעת 98\2 תאוחד לאחר אישור תוכנית זו ולאחר חכירת הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל ע"י יחס התוכנית מר וונגרוף אלכסנדר, עם חלק מחלקה 161 אשר תקרא ע"פ הצעת החלוקה המוצעת 161\2 ועם חלק מחלקה 104 אשר תקרא ע"פ הצעת החלוקה המוצעת 104\2 .
- 3.1.4 ביטול קו בנין בין חלק מחלקה 98, אשר תקרא ע"פ הצעת חלוקה זו 98\2 ולבין חלק מחלקה 161 אשר תקרא ע"פ הצעת החלוקה המוצעת 161\2 .
- קווי הבנין ישונו בחלקה המאוחדת ( 98\2 + 161\2 + 104\2 ) כדלקמן :
- |             |   |      |
|-------------|---|------|
| קדמי-דרומי  | - | 5 מ' |
| קדמי-מזרחי  | - | 3 מ' |
| אחורי-צפוני | - | 4 מ' |
| אחורי-מערבי | - | 0 מ' |
- 3.1.5 גובה בנין מותר ישונה ל- 9.5 מ' לבנין עם גג רעפים ו- 8 מ' לבנין עם גג שטוח, גובה הבנין יימדד מפני קרקע סבעיים באמצע החלקה .
- 3.1.6 מס' יח"ד מותר בתחום התוכניות – קיים : 1 מוצע : 1 .

יתר הוראות התכנון בהתאם ל - ת.ב.ע. 6069\2 .

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשרים וכאמור בתנאי התכנית 6069\2.

**3.2 זכויות והגבלות בנייה**

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

שטח האזור (שימושים ניקייים)	גודל מנרש מינימלי (במ"ר)	קרי בנין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יח"ד למנרש מינימלי	מס' יח"ד טה"כ לדונם
		קדמי-דרומי	קדמי-מזרחי	אחורי-צפוני	אחורי-מערבי		מס' קומות	במטרים		
מנדל	ע"פ תב"ע 6069\2	קדמי-דרומי 5.0 מ'	קדמי-מזרחי 3.0 מ'	אחורי-צפוני 4.0 מ'	אחורי-מערבי 0.0 מ'	זכויות הבניה יהיו ע"פ תב"ע 6069\2	מס' קומות 2+11	במטרים 9.5 מ'	ע"פ תב"ע 6069\2 - 1 יח"ד	ע"פ תב"ע 6069\2 - 1 יח"ד

\*\* תותר העברת אחוזי בניה סמנל מפלס הבנייה אל מתחת לפלס הבנייה באישור ועדה מקומית

יתר זכויות והגבלות הבנייה, מעבר לאמור בסעיף 3.1 לעיל, יהיו ע"פ תב"ע ג' 6069 .

### 3.3 הוראות נוספות

#### א-הוראות והנחיות נוספות :

- 1 תכנית פיתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ותכלול גדרות, פתרון אשפה, פתרון מסתור גז, פתרון כניסה ויציאה מיקום מתקני חשמל ובזק(פילרים) וכן פתרון חניה בתחום המגרש .
- 2 תוכנית פיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה ויחוו באישור מהנדס העיר .
- 3 כאמור ע"פ סעיף 3 (3) (ג-3) - החניות יהיו בתחום המגרש - לפחות חניה אחת לכל יח"ד - יותר קירוי החניה ובתנאי שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

#### ב-תשתיות :

1. הספקת מים :  
תהיה מרשת הספקת מים של מגדל . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. ניקח :  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקח האזורית .
3. ביוב :  
הבנינים יחוברו לרשת הביוב העירונית .
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יתן 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 אווריים 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 המינמליים 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 לאחר מוסדר.

### ג. - הוראות כלליות :

1. חלוקה: מגישי התוכנית יגישו על חשבונם לאישור הוועדה תשריט לאיחוד וחלוקה  
 בהתאם לתכנית זו ולפי הוראות תוכנית זו.  
 2. היסל השבחה: היסל השבחה יזמל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק  
 התכנון והבניה.  
 3. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת  
 מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במתעד הוצאת ההיתר. תנאי למתן  
 היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
 4. הוראות הנ"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט  
 או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנוונות האזרחית.

### פרק 4 : חתימות

מגיש רישום התכנית : ווננרוקי אלכסנדר - חלקה 98(חלק)

מ.מ. מגדל - חלקה 161(חלק)  
 חלקה 104(חלק)

**עורך התכנית :** אדר' ויסנר אילן.

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל – נצרת עילית .

**תערה מקומית " גליל מזרחי":** כפר תבור.

**רשות מקומית :** מועצה מקומית מנדל .

**ועדה מחיית :** מחח צפון .