

תאריך: יוני 2006

מחוז – הצפון

נפה – כינרת

מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי

שטח שיפוט מוניציפלי- מ.מ. מגדל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14924
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.11.06... לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14924
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

תקנון

תכנית מפורטת מס' ג/14924 – מגדל

שינוי ייעוד למגורים ואירוח

שינוי לתכנית מתאר מגדל מס' ג/5216 המאושרת

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14924
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 14924
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26.4.06... להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

יזם ומגיש התוכנית: מ.מ. מגדל

בעלי הקרקע: מ.מ. מגדל, ממ"י, ברוך חסון

עורך התוכנית:

עפ"ס ג'10 ארדיבל ומתבן ערים

ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-6322888 פקס: 04-6322975



הוראות התוכנית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/14924, שינוי לתכנית מתאר מגדל מס' ג/5216 המאושרת

1.2 מקום התכנית: נ.צ. מרכזי מזרחי: 175 249 צפוני: 197 975

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
15517	25	26,29,172,173,175
15513		147,146

1.3 שטח התכנית: 3.791 דונם (מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: (1) מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון

כתובת: נצרת עילית 04-6558211

(2) המועצה המקומית מגדל 14950

טל: 04 - 6720659

(3) ברוך חסון (בעל חל' 25 בגוש 15517) – מגדל

כתובת: מגדל 14950

טל: 04-6791888

יזום ומגיש התכנית: מועצה מקומית מגדל

טל: 04 - 6720659 – 04 פקס: 04 - 67204343

כתובת: מגדל מיקוד 14950

עורך התכנית: אד' עמוס גינו רשיון מס' 31032

כתובת: חיפה 31034 ת.ד. 3453

טלפון: 04-8322888

מדידה: מתניה חן-ציון מודד מוסמך רשוי מס' 697

מצפה נטופה ד.ג. גליל תחתון 15235

טל: 6785643

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית מתאר מקומית מגדל מס' ג/5216 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א- תשריט – בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה- מסמך מחייב
- ב- הוראות התוכנית, מסמך בן 8 עמודים- מסמך מחייב
- ג- נספח תנועה/חנייה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	מהות
6/2004	הכנה
12/2004	עדכון 1
3/2005	עדכון 2
9/2005	עדכון 3
6/2006	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של מונחים בתכנית זו תהיה כמשמעות המונחים בחוק התכנון והבניה .

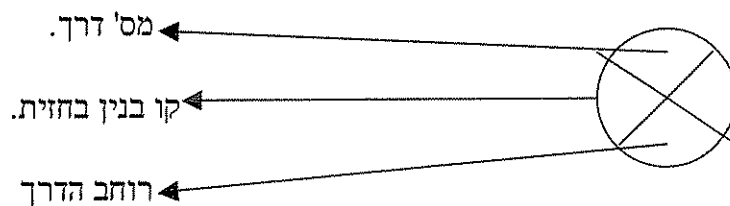
1.9 באור סימני התשריט:

הסימון בתשריט

צבע תכלת
צהוב ואפור לסרוגין
פסים בכתום וצהוב לסירוגין
ירוק
חום בהיר
חום וירוק לסירוגין
שטח צבוע אדום
קו כחול רציף.
קו ירוק עם משולשים
קו ירוק
מס' בתוך עיגול בירוק
מספר 5 ספרתי בירוק

התאור

אזור מגורים ב'
מלונאות ומסחר
אזור מגורים ואירוח.
שטח ציבורי פתוח
דרך קיימת ומאושרת
דרך להלכי רגל (עפ"י ג/5216)
דרך מוצעת/מורחבת
גבול תכנית
גבול גוש
גבול חלקה
מס חלקה
מס גוש



1.10 טבלת שטחים:

מצב מתוכנן		מצב קיים		צבע בתשריט	הייעוד בקרקע
אחוז %	שטח בדונם	אחוז %	שטח בדונם		
-	-	1.1	0.044	צהוב ואפור לסירוגין	מלונאות ומסחר
-	-	23.7	0.896	תכלת	אזור מגורים ב'
-	-	15.7	0.597	פסים בירוק וחום לסירוגין	דרך להלכי רגל עפ"י ג/ 5216
10.2	0.388	-	-	אדום	דרך מוצעת/מורחבת As Made
19.6	0.743	-	-	פסים בכתום וצהוב לסירוגין	מגורים ואירוח
25.9	0.984	27.7	1.050	ירוק	שצ"פ
44.2	1.676	31.8	1.204	חום	דרך מאושרת
100 %	3.791	100 %	3.791	סה"כ	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.10 מטרות התכנית:

- שינוי יעוד למגורים ואירוח.
- התאמת למצב הבינוי בשטח (AS MADE).
- הקצאת מקומות חניה עבור חל' על דרך מס' 2 (בשל הפקעות בפועל שנעשו לטובת דרך זו).
- קביעת זכויות והגבלות בניה, הנחיות ותנאים לפיתוח ובניית השטחים בתחום התוכנית ובהתאם למתקיים בשטח.

2.20 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת התכליות וזכויות הבניה המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה – קביעת מרווחי בניה, וגבה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.30 נתונים כמותיים עיקריים לחלקה 25 (מגרש 25/3).

שטח עיקרי במ"ר	אחוז משטח המגרש	מס' יח' אירוח	מס' יח' מגורים
630	83.4	16	2

פרק 3 – הוראות התכנית .

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים ואירוח :

2 יח' מגורים , 16 חדרי ומכלולי אירוח , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה עצמאית, בריכת שחיה, חניה לרכב. מספר קומות לא יעלה מ-3 קומות .
- המרווח המזערי מגבולות המגרש יהיה 3 מטר לכל הכוונים או כפי שקיים בשטח עפ"י התשריט.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח .

שטח מיועד להקמת שטחים מגוננים משולבי חנייה לרכב (בלתי מקורה) , מצללות.

3.1.3 דרכים ודרכים משולבות :

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכו רגל, העברת קווי תשתיות עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה , פסי האטה, מדרכות, קירות גדר/תמך גשרים , מעבירי מים ורשת תאורה.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה :

מס' יחידות	גובה בניה מקסימלי		שטחי בניה מרביים במ"ר							קווי בניה			גודל מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	קומות	מ'	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס לנגיסה	מעל מפלס כניסה	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'			
2	3	12	686	40	56	630	362	268	3	3	3	755	מגורים ואירוח	
מעבר תשתיות ומצללות בלבד														שצ"פ משולב חניה

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה , הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
חניות - עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה , ימוקמו בתחום המגרש ובשולי דרך מס' 2 עפ"י נספח תנועה/חניה מצ"ב.

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.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית . אין להקים קירות אבן , בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

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.

מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה .

מתקני אשפה , דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה . אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים.
לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה .

ב - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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

4. **חשמל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ'

בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו..... 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21.0 מ'

הערה:

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

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

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. הפקעות:

1.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

1.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי חיבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר

למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

4. מבנים קיימים – הנם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מתאר הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התו"ב.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

7. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש ובתחום שטח השצ"פ משולב חניה בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות: בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.

9. הוראות הג"א :

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

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף, יפקע תוקף התוכנית והיא

תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות



עורך התוכנית

יוזם ומגיש התוכנית:

הועדה המקומית לתו"ב

הועדה המחוזית לתו"ב
