

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/16400

יחידות נופש לתיירות במושבה מגדל

מחוז הצפון.

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16400
 מנהל מנהל התכנון אורי אילן - י"ר העדה המחוזית
 19.6.12

הודעה על אישור תכנית מס' 16400
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7005
 מיום 22.6.12

דברי הסבר לתכנית

- אישור תוכנית ג/8619 בשנת 1998 איפשר בניית צימרים בתחום שטח המגורים בישוב מגדל (לא כולל שטחי תיירות אשר בת.מ.א 13).
- מטרת תוכנית זו הינה:
 - א. להתאים את סעיף 1.11 בתוכנית הנ"ל ל-400 חדרים (עפ"י מטרתו הרשומה).
 - ב. שינוי סעיף 5 בתוכנית הנ"ל (זמן ביצוע) לזמן משוער של 15 שנים מיום אישור תוכנית זו.
 - ג. עדכון רשימת התוכניות המאושרות בישוב **מבלי לשנות** את זכויות והנחיות הבניה הקיימות ואשר פורטו בהוראות תוכנית זו.
 - ד. יתר ההנחות של תוכנית ג/8619 ימשיכו להתקיים.
 - ה. יחד עם זאת עריכת התוכנית נעשתה עפ"י הנחיות משנת 2006 כדי לאפשר שילובה במאגר מידע עתידי.

מחוז הצפון

תכנית מס' ג'/16400

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
יחידות נופש לתיירות במושבה מגדל	
796.72 דונם	1.2 שטח התכנית
: מתן תוקף	1.3 מהדורות
•	שלב
מהדורה מס' 3. שלב מתן תוקף. 29.3.2015	מספר מהדורה
	תאריך עדכון
:	סוג התכנית
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מתאר ברמה מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
	1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
 - 247/250 קואורדינטה מערב מזרח – Y
 - 749/500 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום התוכנית נמצאת בתחום גרעין היישוב של המושבה מגדל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה מקומית מגדל. חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית מגדל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15509	מוסדר		--	109
15510	מוסדר		44-64, 87-116, 118-148, 155-169, 171-176	65, 79-86, 150, 154
15513	מוסדר		34, 76-90, 92-137, 139, 142, 158-165, 172-186, 188	138, 154, 202
15517	מוסדר		1-19, 174, 179	20, 21, 23, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 167, 170, 173, 175, 178
15518	מוסדר		1-26, 40, 171-173	27, 30, 31, 34-39, 41, 174
15523	מוסדר		בשלמות	
15524	מוסדר		בשלמות	
15597	מוסדר		1, 165-171, 222, 259, 261, 263, 309, 265	219
15598	מוסדר		25	23, 24, 58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מחוז הצפון

תכנית מס' ג'/16400

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>יחידות נופש לתיירות במושבה מגדל</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>796.72 דונם</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מתן תוקף :</p> <p style="text-align: center;">•</p> <p>מחדורה מס' 3. שלב מתן תוקף. 29.3.2015</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p>
<p>• תכנית מתאר ברמה מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
 - 247/250 קואורדינטה מערב מזרח – Y
 - 749/500 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום** התוכנית נמצאת בתחום גרעין היישוב של המושבה מגדל.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית מועצה מקומית מגדל.
 - חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב שבו שבו רחוב מספר בית מגדל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15509	מוסדר		--	109
15510	מוסדר		44-64, 87-116, 118-148, 155-169, 171-176	65, 79-86, 150, 154
15513	מוסדר		34, 76-90, 92-137, 139, 142, 158-165, 172-186, 188	138, 154, 202
15517	מוסדר		1-19, 174, 179	20, 21, 23, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 167, 170, 173, 175, 178
15518	מוסדר		1-26, 40, 171-173	27, 30, 31, 34-39, 41, 174
15523	מוסדר		בשלמות	
15524	מוסדר		בשלמות	
15597	מוסדר		1, 165-171, 222, 259, 261, 263, 309, 265	219
15598	מוסדר		25	23, 24, 58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
15597	15523
15597	15524

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
3.5.1984 ה' באייר התשמ"ד	3051	תוספת שימוש יח' נופש בלבד. כל שאר ההוראות נשארות בתקפן	שינוי	727/ג
2.8.1988 י"ט ב אב התשמ"ח	3575	כני"ל	שינוי	4256/ג
17.9.1989 יז' באלול התשמ"ט	3698	כני"ל	שינוי	5323/ג
1.9.1994 כה' באלול התשנ"ד	4243	כני"ל	שינוי	6069/ג
6.7.1997 א' בתמוז התשנ"ז	4541	כני"ל	שינוי	7743/ג
11.1.1998 יג' בטבת התשנ"ח	4605	כני"ל	שינוי	8619/ג
22.11.1999 יג' בכסלו התש"ס	4825	כני"ל	שינוי	8674/ג*
9.9.1999 כח' באלול התשנ"ט	4801	כני"ל	שינוי	9197/ג*
10.5.1998 יד' באייר התשנ"ח	4643	כני"ל	שינוי	9426/ג*
22.1.1998 ב' בחשוון התשנ"ט	4690	כני"ל	שינוי	9427/ג*
9.9.2000 יט' באלול התש"ס	4921	כני"ל	שינוי	11114/ג*
9.9.2000 יט' באלול התש"ס	4921	כני"ל	שינוי	11116/ג*
22.7.2003 כב' בתמוז התשס"ג	5208	כני"ל	שינוי	12136/ג*
19.12.2002 יד' בטבת התשס"ג	5139	כני"ל	שינוי	12274/ג*

31.8.2005 כ"ו באלול התשס"ה	5432	כנ"ל	שינוי	14302/ג*
30.12.2012	6520	כנ"ל	שינוי	19556/ג*
20.6.2012	6611	כנ"ל	שינוי	20400/ג*
8.12.2003 יג' בכסלו התשס"ד	5254	כנ"ל	שינוי	271/727/מק/מג*
9.2.2000 ג' באדר א' התש"ס	4853	כנ"ל	שינוי	211/7743/גמ/מק*
4.2.2001 י"א בשבט התשס"א	4957	כנ"ל	שינוי	9427/238/גמ/מק*
26/08/1976	2247		אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3

*הערה: תכניות שאושרו מאז אישור תכנית ג/8619

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
11.11.2006	אדר' רמר דן	אדר' רמר דן	11.11.2006		15		מחייב	הוראות התוכנית
11.11.2006	אדר' רמר דן	אדר' רמר דן	11.11.2006	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			04-6720659	ת.ד. 290 מגדל עיני טבריה	מועצה מקומית מגדל					

1.8.1.1 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			04-6720659	ת.ד. 290 מגדל עיני טבריה	מועצה מקומית מגדל					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									מנ"מ ואחרים.	•

1.8.3 עודד התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מידד, שמאי, יועץ הנדסה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדר"כ
dantamer@yahoo.com	04-6564213	052-4313670	04-6552185	ת.ד. 5179, נגרות עילית 17542		23905	065699779	דו רמר	אדר"כ	•

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- מטרתה העיקרית של התוכנית היא אישורה של תוכנית ג/8619 (אשר בטלה מתוקף סעיף 5 "זמן ביצוע") אשר קבעה כי משך זמן תוקף התוכנית היא 5 שנים, שכל הוראותיה יעמדו בתוקפן בנוסף לשינויים מתחייבים בשלבי התכנית, ובסעיף הביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אישור תוכנית ג/8619 בשנת 1998 איפשר בניית צימרים בתחום שטח המגורים בישוב מגדל (לא כולל שטחי תיירות אשר בת.מ.א 13).
- א. ההנחיות של תכנית ג/8619 ימשיכו להתקיים, מלבד סעיף 5 – זמן ביצוע, אשר מוארך בתכנית זו.
- ב. התכנית שומרת על השלבויות שנקבעה בסעיף 1.11 בתכנית ג/8619.
- ג. התכנית נערכה ע"י נוהל מבא"ת כדי לאפשר שילובה במאגר מידע עתידי.
- ד. התכנית תחול על תכניות שקיבלו תוקף טרם אישורה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 796.72 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר – עפ"י הערכה.		355,440	-16,000	371,440	מ"ר	מגורים
מצב מוצע – עפ"י הנחה של מימוש מלא.		2,963	-	2,963	מס' יח"ד	
		16,000	+16,000	0	מ"ר	תיירות
		400	+400	0	מס' יח"א	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
		200	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים:

א. השימושים יהיו בהתאם לתכניות התקפות החלות

4.1.2 הוראות:

- א. כל ההוראות של התכניות התקפות יישארו בתקפן.
- ב. ביעודי המגורים השונים בתכניות התקפות תותר הקמת יחידות נופש בכפוף להוראות המפורטות בתכנית ג/8619, בטבלה 5 בתכנית זו, ולהוראות המפורטות בסעיפים הבאים.
- ג. ועדה מקומית תשקול בעת החלטה על מתן היתר בניה את ההתאמה לצרכים פיזיים עדכניים של הסדרי חניה, ותשתיות.
- ד. התוכנית תמומש בשני שלבים בני 200 חדרים כל אחד (בה"כ 400 חדרים).
- ה. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו. תנאי למימוש השלב השני יהיה ביצוע בדיקה, כמפורט בסעיף 1.11 בתכנית ג/8619 ובסעיף 7.1 בתכנית זו.
- ז. לא תהיה חריגה מתחום קווי הבניין שנקבעו בתכניות קודמות, ולא תהיה חריגה מעבר לבינוי הקיים לכיוון הדרך האזורית.

4.2 דרך

עפ"י הוראות התוכנית שחלה במקום ו/או על פי תמ"א 3 (דרך אזורית).

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מרחק מתחנת חשמל לקומות	מרחק מתחנת חשמל לקומות	גובה מנבא (מטר)	צפיפות (יח"ד/לונג נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בנייה מוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגורי מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יחידים
	מתחנת חשמל לקומות	מתחנת חשמל לקומות								שטחי בנייה	שטחי בנייה			
צנדי- צנדי	צנדי- צנדי	קדמי	*	*	*	*	*	*	*	80 מ"ר	40 מ"ר	*	100	4 יחידים 2 יחידים
אחורי	צנדי- צנדי	קדמי	*	*	*	*	*	*	*	80 מ"ר	40 מ"ר	*	100	4 יחידים 2 יחידים

ייעוד יחיד 4 – 4 יחידות גופש בנות 20 מ"ר למגורש

ייעוד יחיד 2 – 2 יחידות גופש בנות 20 מ"ר למגורש

* זכויות והוראות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות זה מכבר החלות בשטח בו ייבנו. למבנה צימרים נפרדים, ראו סעיף 2.9 בהוראות תכנית ג' 8619/ג.

יחיד 4 יחול : ג' 727 – מגורים בי ומגורים ג'

ג' 4256 – מגורים א' + מגורים ב'

ג' 6069 – מגורים בי וכן מגורים בי ומסחר

ג' 7743 – מגורים בי

ג' 8674 – מגורים ג'

ג' 9197 – מגורים בי

ג' 9426 – מגורים א' ומגורים ג'

ג' 9427 – מגורים א' ומגורים ג'

ג' 1114 – מגורים בי

ג' 1116 – מגורים בי

ג' 1227 – מגורים בי וכן במגורים מיוחד רק בתנאי שינועלו רק זכויות למגורים ללא מסחר

ג' 1213 – מגורים בי

ג' 1430 – מגורים בי

ג' 2040 – מגורים א'

ג' 5323 – מגורים

ג' 9426 – מגורים בי

ג' 9427 – מגורים בי

זכויות הבניה ייגוד מהזכויות המאושרות בתכנית התקפות

6. הוראות נוספות

6.1 עפ"י הוראות תוכנית ג' /8619

6.2 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי

באזור א'1 כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה אישור שדרוג מערכת הביוב ברדיוסי המגן של קידוחים למי שתייה ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. לא יינתן היתר בניה על פי תכנית זו ללא חוות דעת חיובית ממשרד הבריאות.
3. קווי ביוב בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה יהיו קווים מוגנים בהתאם למשרד הבריאות.
4. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה תנאי למתן היתרי בניה.

6.4 רדיוס מגן מקידוח מי שתייה

בתחום רדיוס מגן מקידוחי מים לא תותר כל פעילות העלולה לסכן את מי התהום, זאת על פי תקנות בריאות העם – סעיף 7 (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ח – 1995.

6.5 ביוב

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	200 יח"א	
2	200 יח"א	ע"פ סעיף 1.11 בתכנית ג/8619

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה מיום אישורה או מיצוי קיבולת התכנית.

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03.01.13		מ.מ. מקומית מגדל יזמה ברורה סקר-מהנדסות מ.מ. מגדל מ.ר. 59372	304095755	א/י כר/סג'ן	מגיש התכנית
		מ.מ. מקומית מגדל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ממ"י ואחרים			בעלי עניין בקרקע
			065699779	אדר' דן רמר	עורך התכנית

