

הודעה בדבר אישור תכנית מס  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5254  
 מיום 8.12.05 עמ' 1283

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 אישור תכנית מס  
 תועדה המקומית החליטה לאשר את  
 בישיבה מס' 104/03 מיום 8.5.03

-1-

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מגדל  
 שם ישוב: מגדל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/..... - איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ושינוי קווי בניין קדמיים בחלקות 175 ו-184 במגדל, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/727 ו-ג/4992 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מגדל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 247.825	צפון: 749.500
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15513	-	77,175,184

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הנו כ- 4.43 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: העמותה למען הילד הנוקס בישראל. מגדל עי"י טבריה. טלפון: 04/6791040. פקס: 04/6724339.

מגיש התוכנית: העמותה למען הילד הנוקס בישראל. מגדל עי"י טבריה. טלפון: 04/6791040. פקס: 04/6724339.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רוזי ברגר: 36069.

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 הפקדת תכנית מס  
 תועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 104/03 מיום 3.3.03

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201  
 מיום 1.4.03 עמ' 3219

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי ג/727 ו-ג/4992 המאושרות.  
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 8 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
12.2002	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:**

אזור מגורים ג' - צהוב  
שטח למבני ציבור - חום מותחם חום  
דרך מאושרת - חום בהיר  
דרך מוצעת - אדום  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים ג'	1.58	35.67	1.58	35.67
שטח למבני ציבור	1.62	36.57	1.62	36.57
דרך מאושרת	1.23	27.76	1.23	27.76
דרך מוצעת	-	-	0.05	1.13
סה"כ	4.43	100.00	4.43	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בחלקות 175 ו-184, על פי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

- הקטנת קווי בנין קדמיים בחלקות 175 ו-184 על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' ושטח למבני ציבור לדרך ומדרך לאזור מגורים ג' ושטח למבני ציבור.

- הקטנת קווי בנין קדמיים בחלקות 175 ו-184.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים: אין שום שינוי לעומת המצב הקיים.**

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן 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 הבניין.

#### 2. אזור מגורים ג':

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתוכנית מס' ג/727 המאושרת.

#### 3. שטח למבני ציבור:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתוכנית מס' ג/4992 המאושרת.

#### 4. דרד:

התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף לתוכנית מס' ג/727 המאושרת.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

אין שינוי בזכויות והגבלות הבניה שנקבעו בתוכניות מס' ג/727 ו-ג/4992 המאושרות, למעט:

קו בניין קדמי ביעודים אזור מגורים ג' ושטח למבני ציבור יהיו עפ"י המצוין ברוזטות.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה לחתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולחגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר החוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה לחיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגיזור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן חיתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ב. - תשתיות:**

1. **מיים:** אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת חיתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת חיתר בניה, יהיה 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 קווי חשמל:**

1. לא יינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן חיתר 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 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 השמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחליב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תחינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
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. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם הרשות המקומית, כל זאת באחריות היזם.
- ג. - הוראות כלליות
1. **חלוקה:**
- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל וחמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנחל מקרקעי ישראל.
3. **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.
4. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבש עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. **ליבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים מלפני שנת 1965.  
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.  
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

8. 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

תקפות התוכנית : לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אנו התנדבות קיימת לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.  
 חתימתנו הינה לעומי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל שטח אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקנה השטח ונתחם עמו השטח מתאים ביוזם. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואין כל זכות מוסמכת. לפי כל האמור בדבר זה.  
 אנו מסכים כשם שצוהנו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כלשהו עם בעל זכות אחר בתכנית או בהחלקה של התכנית הכרת או דרישה כלשהי מהסכם כאמור, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הכרתו ע"י מי שהשיגו כזאת על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לזו כשהסכם כאמור, וישיג כל דבר שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת מבט הננונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון  
 סאריד... 15.04.03

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

דיאמנט ברגר  
 אדריכלות ובינוי ערים  
 ת.ד. 6324, חיפה 31062