

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1071828

מרכז המושבה, מגדל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005214388/310>

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מוגשת בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
2. התכנית ממוקמת במרכז המושבה מגדל ברחוב נוף הארבל.
3. הבינוי המוצע בתכנית מהווה מרכז מושבה תוסס ומודרני.
4. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה והגדלת צפיפות בהתאם לסמכות ועדה מקומית ובהתאם למדיניות הוועדה לתכנון נקודתיות.
5. התכנית שומרת על שטחי מסחר מאושרים ללא שינוי
6. התכנית שומרת על יחידות נופש מאושרים ללא שינוי
7. התכנית שומרת על גובה מבנה מאושר
8. התכנית מציעה פתרונות חנייה מלאים והגדרת שטחי שירות לטובת חניות ואחסנה.
9. התכנית מסדירה כניסה צפונית באמצעות הרחבת דרך מאושרת ובתוואי דרך מאושר (בסמכות הוועדה המקומית).
10. חלקות 101,102 בתחום התכנית אוחדו למגרש אחד ע"י תשריט איחוד וחלוקה אשר אושר ע"י הוועדה המקומית.
11. חלקות 99,100 בתחום התכנית אוחדו למגרש אחד ע"י תשריט איחוד וחלוקה אשר אושר ע"י הוועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מרכז המושבה, מגדל

מספר התכנית: 251-1071828

1.2 שטח התכנית 5.891 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (8), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	247122
	קואורדינאטה Y	749493
1.5.2 תיאור מקום	רחוב נוף הארבל	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות: מגדל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נוף הארבל, מגדל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15510	מוסדר	חלק	88, 99-102	150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2015		6929	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16400. הוראות תכנית ג/ 16400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>16400 ג/</u>
01/09/1994		4914	4243	תכנית זו מחליפה את הוראות ותשריט תכנית ג/ .6069	החלפה	<u>6069 ג/</u>
03/05/1984		2094	3051	תכנית זו מחליפה את הוראות ותשריט תכנית ג/ 727	החלפה	<u>727 ג/</u>
11/01/1998		1300	4606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8619. הוראות תכנית ג/ 8619 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>8619 ג/</u>

הערה לטבלה:

הוראות להקמת יחידות נופש על פי תכניות חלות ימשיכו לחול על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 25 07/11/2023	איכראם אבו סאלח	05/11/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		20: 06 25/12/2023	שרה פאעור	25/12/2023	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		15: 49 24/04/2023	אליאס חורי	20/04/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		11: 45 30/04/2023	אליאס חורי	24/04/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 32 11/07/2022	איכראם אבו סאלח	11/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית מגדל	מגדל					emile@m- migdal.co.il
	פרטי			נת יזמות ובניה בע"מ	נתניה	מונטיפיורי	8	054-4297645		eyal@hd- arc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 290.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יריב פלג בע"מ	ראש פינה (1)					yarivpegltd@gmai l.com

(1) כתובת: ת.ד 169 ראש פינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	00121230		חיפה	הלפרן ירמיהו	6	052-2376499		ekram@hd- arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773		נשר	היצירה (1)	4	052-5613666		hmm.modedi m@gmail.co m
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנם		(2)	04-6702551	04-6702551	FaourSARA @outlook.co. il

(1) כתובת: ת.ד 258.

(2) כתובת: כביש אלטור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הגדלת צפיפות, תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% זכויות בנייה.
2. שינוי בקווי בניין.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
4. הגדלת צפיפות.
5. שינוי הוראות בנייה
6. תוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית.
7. הוראות להרחבת דרך מאושרת
8. שינוי תכסית.
9. קביעת תנאים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	88,101
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	99

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	99

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	228	3.87
מגורים ב'	3,848	65.31
מגורים ב' ומסחר	1,816	30.82
סה"כ	5,892	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	549.91	9.33
דרך מוצעת	103.11	1.75
מגורים ב'	3,425.94	58.15
מגורים ומסחר	1,812.79	30.77
סה"כ	5,891.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים ובתי דירות</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אחרים המתגוררים באותה דירה בתחום התכנית</p> <p>3. יחידות נופש בהתאם להוראות תכנית ג/16400</p> <p>4. בריכות שחייה פרטיות</p>
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חימום. מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	<p>1. יותרו השימושים שבאיזור מגורים ב' (לרבות בריכות שחייה) ובקומת הקרקע שירותי מסחר.</p> <p>2. יותרו שלוש קומות רק כאשר במבנים באיזור הגבוה ממפלס הדרך הראשית תיבנה קומת חנויות שגובה רצפתה כגובה המדרכה הסמוכה.</p> <p>3. במבנים באיזור הנמוך ממפלס הרחוב יותרו שלוש קומות רק בתנאי שגובה תקרת קומת הקרקע יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לה בדרך הראשית.</p> <p>4. בתנאים שלהלן יותרו קומות מסחריות אף בקומות העליונות ע"פ רצון היזם אך יאסר שילוב קומה מסחרית ומגורים יחד..</p> <p>5. אי בניית קומת מסחר עפ"י הנחיות הנ"ל יגרום לאובדנה ודין המגרש יהיה מגרש שיעודו מגורים ב'.</p> <p>6. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:</p> <p>א. חנויות למכירה קמעונית של צורכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.</p> <p>ג. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ד. בתי מרקחת.</p> <p>ה. חנויות לממכר ספרים, צורכי כתיבה ומזכרות.</p>

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.4</p>
<p>ו. חייטים, סנלדרים וצלמים. ז. חנויות גלנטריה וסידקית. ח. בתי קפה ומסעדות. ט. חנויות ומלאכות הכרוכות בתכליות הנ"ל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>מרתפים מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חימום. מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התכנית.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעת הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	ציד ימני	ציד שמאלי	אחורי	קדמי	ציד		
																	עיקרי	שרות
מגורים ב'	מגורים	101	1602	65	10	85	85	2	7.5	9	1	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ב'	מגורים	88	1821	65	10	85	85	11	7.5	11	1	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ומסחר	מגורים	99	1812	65	10	85	85	11	7.5	11	1	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ומסחר	מסחר	99	1812	22	11				4			1	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- במעמד הוצאת היתר, תותר העברת שטחי בנייה בין עיקרי לשירות, בשיעור של עד 10%.
- גובה מבנה ומספר קומות יימדדו בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.
- תותר הקמה של עד 4 יחידות נופש לכל תא שטח בתחום התכנית. תותר בנייה בהיקף מקסימלי של עד 20 מ"ר לכל יחידת נופש סה"כ 80 מ"ר לכל תא שטח.
- הנחיות למיקום בריכת שחייה- תותר הקמה של בריכות שחייה במרווחים (קדמי, צידי ואחורי) תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש.
- לחזית מסחר ו/או ארקדת עמודים לטובת חזית מסחר תותר בנייה במרווחים במרחק של עד 1 מ' מגבול מגרש. גג קומת המסחר או ארקדת העמודים יכול שישמש מרפסת גג של קומת המגורים שמעליה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור חניה תת קרקעית. החנייה תהיה תת קרקעית בארבע פאות..
- מתייחס לבנייה על קרקעית בלבד.
- בנוסף לגובה מבנה, תותר תוספת של עד 1.7 מ' גובה לטובת הסתרת תשתיות נקודתית על הגג...
- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. קו בניין 0 יותר להקמת חניון בלבד בתת הקרקע. לשימושי מסחר תותר בנייה במרווחים עד לגבול מגרש (קו בניין 0) לצורך הקמת מצללה (פרגולה)..
- מעל לקומת מסחר.








תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.1 חניה</p> <p>1. פתרונות חנייה יהיו בתוך תחום המגרש. 2. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית. 2. הגשת תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבנייה המתייחסת לחומרי גמר, מפלסים וכיו"ב. 3. אישור הועדה המקומית לעניין פתרון אדריכלי ועיצובי בנושאים הבאים א. דודי שמש- לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה תוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר בנוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתכניות ויוגשו לאישור הועדה. ב. מתקני אשפה- על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתכניות ויוסדרו ע"י קירות בזלת ו/או עיצוב אחר המאושר ע"י הועדה והמועצה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מרפסות גג - מרפסות גג לא יבואו במניין חישוב אחוזי הבנייה המותרים 2. קירות תומכים לא יעלו על גובה 3 מ' (מעבר לגובה זה תותר הקמת מעקה בלבד).</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים: 1. מקור מי שתיה וכן אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. לא ינתן היתר לבניה / איכלוס חדרי נופש (צימרים) על בסיס טיפול בשפכים בור סופג. יותר חיבור למערכת ביוב מרכזית בלבד. ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.5 הריסות ופינויים</p> <p>1. מבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו על חשבון מבקש ההיתר. 2. היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 3. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.5</p>

6.5

הריסות ופינויים

4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ביצוע התכנית יהיה מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25