

2228
2228

28/4/87
4/88
2.5.88

274 029

תגדל

5216

5216

4.6 - 4.7 חתחמים

תכנית בנין ערים -

למרחב הכנרת וחופיה

טל פי ת.מ.א. 13

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תוכנית מס' _____

ע"פ הנחיות ת.מ.א. 13 מתחמים 4.7 - 4.6 וכן שינוי תוכנית מס' 727 מגדל.

מקום התוכנית :

מחוז : הצפון

נפה : כנרת

המקום : מגדל

גושים 15517, 14 - 15510

בעל הקרקע : בעלים שונים

יזם התוכנית : מועצה מקומית מגדל בשיתוף עם הועדה לתכנון ובניה גליל מזרחי.

המתכנן והמגיש : רמר ס. דן - אדריכל

שטח התוכנית : 648 ד'

מטרת התוכנית :

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' _____ . ליעוד שטחים לבניה בוני מלון, מגורים, שטחים לצרכי ציבור, התווית דרכים וכן משמש התקנון להנחיות בינוי.

תשריט :

התשריט המצורף לתוכנית זו (להלן "התשריט") יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הכלולים בתוכנית ובתשריט.

יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מגדל מס' 727, באיזורים הכלולים בה, וכן נערכה על פי הנחיות ת.מ.א. 13 למרחב הכנרת וחופיה.

תוכניות מאושרות בתחום תוכנית זו לא יבוטלו, אלא אם הן בסתירה לת.מ.א. 13, אך יחויבו בתחומן הרחבת דרכים וקוי הבנין על פי תוכנית זו.

פירוש הציון

ציונים בתשריט

קו כחול	1. גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	2. גבול תוכנית המתאר מגדל
קו עבה מקווקו באורגינל	3. גבול מתחמים לפי ת.מ.א. 13
ספרות גדולות	4. מספר המתחם לפי ת.מ.א. 13
כתום	5. איזור מגורים מיוחד
כחול	6. איזור מגורים ב'
צהוב מאוחר חום	7. איזור מלונות
ספרה רומית	8. סוג איזור המלונאות
פסים כתומים ואפורים לסירוגין	9. איזור מגורים מיוחד עם מסחר
פסים כחולים ואפורים לסירוגין	10. איזור מגורים ב' עם מסחר
פסים צהובים ואפורים לסירוגין	11. איזור מלונאות עם מסחר
כתום וקוים שחורים אלכסוניים	12. איזור לתכנון בעתיד
ירוק	13. שטח ציבורי פתוח
פסים צהובים אלכסוניים	14. איזור וילות
חום מאוחר קו חום כהה	15. שטח למבני ציבור
כתום מאוחר קו חום כהה	16. שטח למוסד
אפור	17. שטח למסחר
קו סגול לאורך איזור אפור	18. חזית מסחרית
חום	19. דרך מאושרת
אדום	20. דרך מוצעת והרחבת דרך
ירוק מטויית קווים אדומים או חומים	21. דרך הולכי רגל
קווים אדומים אלכסוניים מעל דרך	22. דרך לביטול
קו דק ומשולשים בשני צידיו באורגינלים	23. גבול גוש
קו דק באורגינליים	24. גבול חלקה
ספרה בריבוע העליון של העיגול	25. מספר הדרך
ספרה בריבוע הימני והשמאלי של העיגול	26. קו בנין
ספרה בריבוע התחתון של העיגול	27. רוחב הדרך
ספרה בתוך ריבוע	28. קיבולת מיטות מלונאות
קו נקודה התוחם איזור בלתי צבוע	29. גבול תוכנית מאושרת
קו מרוסק צבוע צהוב.	30. מבנים להריסה.

טבלת שטחים

מהות האיזור	שטח בדונם	%
איזור מגורים מיוחד	154-	23.7
איזור מגורים ב'	222-	34.2
איזור מלונאות	46.7	7.2
איזור מגורים מיוחד עם מסחר	1.5	0.2
איזור מגורים ב' עם מסחר	2.9	0.4
איזור מלונאות עם מסחר	4-	0.6
איזור לתכנון בעתיד	11.4	1.7
שטח ציבורי פתוח	31-	4.7
שטח לבניני ציבור	7-	1-
שטח למוסד	19.5	3-
איזור וילות	3-	0.5
דרכים קיימות ומוצעות	145-	22.8
	648	100-

שמוש בקרקעות ובבנינים :

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום הכליה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין:-
בתנאי כי :

א. מקום שמשמשים בעת כניסת התוכנית הזאת לתוקפה בקרקע או בבנין, שימוש כלשהו פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לגבי האיזור בו הם נמצאים אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בבעלות על הקרקע או הבנין.

ב. מקום, שבשעת כניסתה של התוכנית הזאת לתוקפה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הקמתו של הבנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי האיזור, בו עומדים להקים את הבנין מותר להשתמש באותו בנין, לכשיבנה לתכלית המאושרת לפי תעודת היתר, עד שיחול שינוי בהחזרת הבנין או בבעלותו בתנאי שהקמתו תיגמר תוך תקופת תוקפה של תעודת היתר הבניה.

ג. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית להרשות להשתמש בקרקע כזו או בבנין כזה לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות באותו איזור, ושתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכונת הסביבה שבה נמצא הקרקע או הבנין, כפי שנקבעה בתוכנית זו.

מסי בתים על המגרש

א. מותר להקים בית אחד על כל מגרש באיזור מגורים ב', או מגורים מיוחד בעל מספר דירות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת בתקנון.

ב. מותר להקים יותר מבנין אחד למגרש בתנאי שהותר לשם כך על פי התנאים הרשומים ברשימת התכליות.

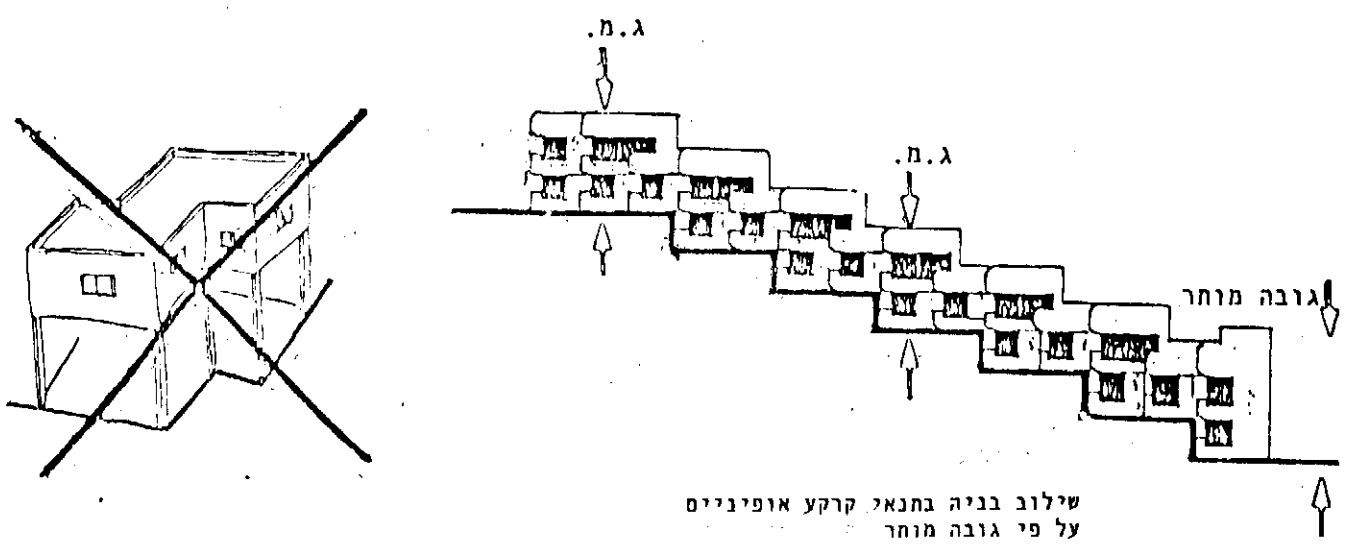
מרווחי בניה בתנאים מיוחדים:

במגרשים שצורתם אינה רגולרית, יהיה מותר לפי ראות עינה של הועדה המקומית להפחית כדי רבע את המרווחים הצדדיים והאחוריים המינימליים.

גובה הבניינים ואיסור בניה על עמודים :

ימדד בצורה אנכית מפי הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבנין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.

למרות האמור לעיל חסר יצירת קומות עמודים על מנת לשמור על עיצוב ארכיטקטוני אחיד תוך הצמדת המבנים לקרקע.



איסור בניה על עמודים

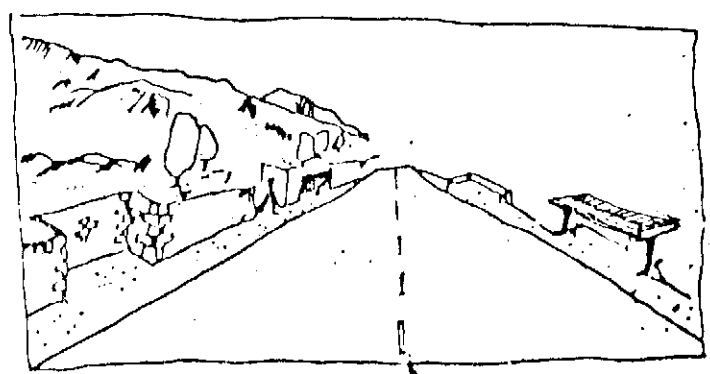
מרתפים :

מרתפים לאכסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חמוס, מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התוכנית.

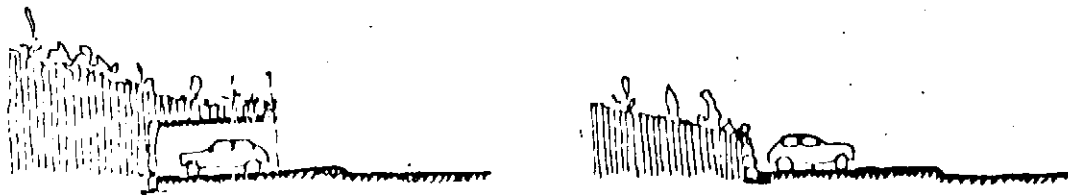
חניות :

החניות שעל גבול המגרשים יוקמו על פי הנחיות הבינוי הרצופות מטה. גובה המבנה המקרה חניה לא יעלה על 2.5 מטר.

במקרה של הקמת סככות רכב לכיוון הנוף, יותר הקמת גגון בלבד ולא תותר סגירת קירות על מנת לא לפגוע במבט לנוף.



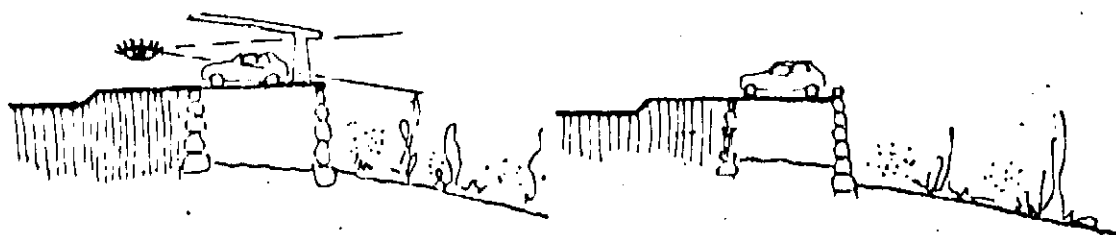
חניה כחציכה



חניה מקורה

חניה לא מקורה

חניה ע"י מילוי



חניה מקורה

חניה לא מקורה

מבט חופשי לכיוון הנוף ללא סגירת קירות

החניות יבנו על פי תקן משרד התחבורה.

מרפסות גג

מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנין חישוב אחוזי הבניה המותרים.

פיקוח על עיצוב צורה :

1. יהיה זה בסמכותה של הועדה לפקח פיקוח מלא על :
 - א. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של הבנינים.
 - ב. שימורם של הבנינים הקיימים שנודע להם ענין אדריכלי הסטורי או ענין אחר ומקומות שנודע להם ענין הנוף כדי לשמור על הערכים הקיימים.
 - ג. במקרה של סעיף ב' תחוייב הועדה המקומית בנוכחות של נציג טכני של הועדה המחוזית בשיבת הבנין בו תדונה תוכניות אלו.

גדרות וקירות תומכים :

כל הגדרות וקירות התומכים בתחום תוכנית זו יבנו או יצופו אבן בזלת וגובהם המירבי יהיה כך שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט אל הנוף.

במקרה של דרישות שונות, יהיה דינם לפי דינם לפי הדין בסעיף "פיקוח על עיצוב הצורה" סעיף ג'.

פיתוח שטח :

בנוסף לסעיף הקודם תדרוש הועדה בכל תוכנית ותוכנית כי יוגש לאישורה תשריט פילוס ונטיעת המרחב מסביב לבית הכוללת קירות ומעברים, גבהים וסוג החומרים (תוכנית פיתוח שטח) בקנה מידה מינימלי של 1:250. כן יסומנו חניות ומתקני אשפה.

אי ביצוע עבודות אלו במסגרת הבניה יראו אותם כאילו לא נשלמו עבודות הבניה באתר ולא תנתן תעודת גמר ע"י הועדה.

דודי שמש, מיכלי מים ומתקני תלית כביסה :

לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה ותוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר נוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתוכניות ויוגשו לאישור הועדה.

מתקני אשפה :

על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתוכניות ויוסדרו ע"י קירות בדלת.

הסרת מבנים זמניים :

במשך אותו הזמן שפורט ע"י הועדה המקומית ולא יאוחר מגמר הבניה יסלק בעל המבנה על חשבונו הוא מבנים זמניים כגון : מרצפות, פסולת ועודפי בניה אחרים שנותרו באתר.

עתיקות :

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו ללא חוות דעת אגף העתיקות.

ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב :

ניקוז - ניקוז השטח יעשה ב-יפועים טבעיים ו/או תעלות פתוחות אך לא בניגוד לדרישות משרד הבריאות.

מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות.

ביוב - בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ומנהלת הכנרת.

הפקעות לצרכי הציבור

השטחים בתוכנית זו המיועדים לדרכים וחניות וכן מגרשים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

איזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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

ברשת מתח גבוה - 2 מטרים

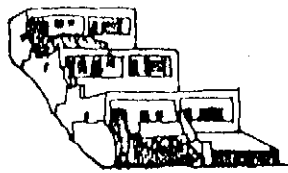
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

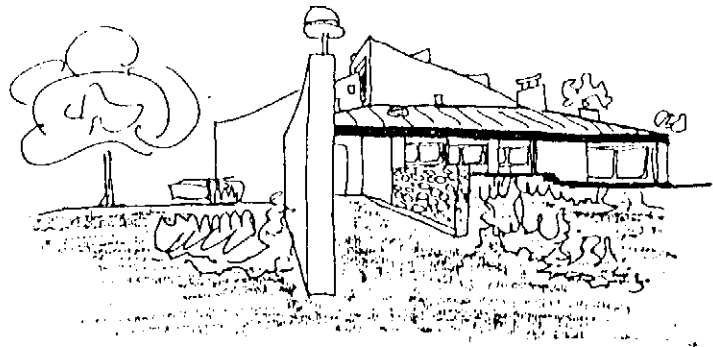
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
אין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

איזור מגורים ב' :

1. בתי מגורים ובתי דירות.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.



דוגמת שילוב מספר דירות במבנה בתנאי שטח אופייניים לאיזור



דוגמא אופיינית של מבנה חד משפחתי דו קומתי הכולל גג רעפים

איזור מגורים ב' ומסחר :

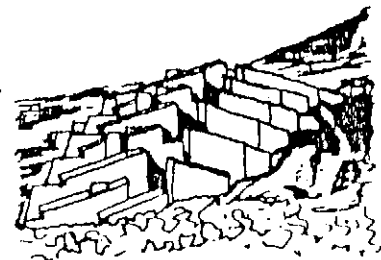
יותר התכליות המותרות באיזור מגורים ב' וכן באיזור מסחרי - כאשר החזית המסחרית על פי המסומן בתשריט.

איזור מגורים מיוחד :

1. בתי מגורים ובתי דירות.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק מקצוע או באותה אמנות.
3. במגרשים בהם יוקמו מתקני ספורט וכליוי, כגון: בריכת שחיה, מגרשי טניס, מתקני משחקים לילדים, גנים, תוהר הקמת מבני מלתחות.
4. במגרשים ששטחם מעל 3000 מ"ר תותר הקמת מספר מבנים ובתנאי שיהיו בהם מתקנים כדוגמא בסעיף 3. מגרשים אלו מותרת בניה לפי טבלת תכליות.
5. פונקציה מסחרית כגון קיוסק או מזנון בשטח מכסימלי של 40 מ"ר תותר בתנאי בניה לפי סעיף 4.
6. בגוש 15510 חל' 31 ינתנו תנאי בניה לפי חלקות מעל 3 דונם.
7. בחלקות מעל 3 דונם תותר הקמת דירות לתיירות ונופש ע"פ הצפיות המותרת. ללא שרותי נופש נוספים אשר יסופקו לנופשים באיזורים המיועדים לכך במסגרת הישוב.

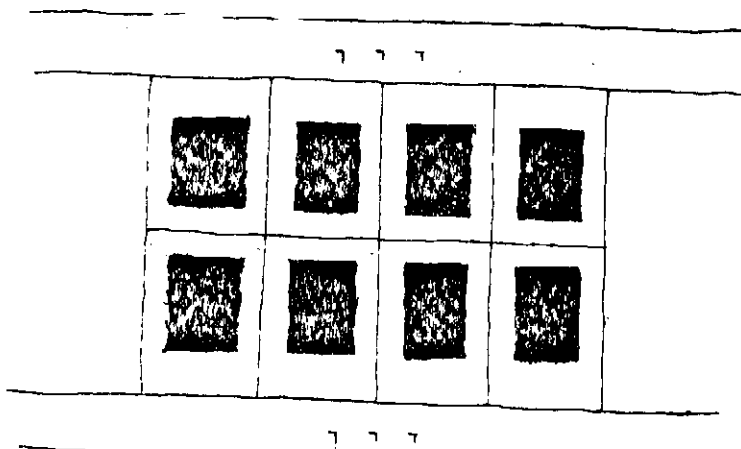


תמונה כוללת של מיקום מספר מבנים הכוללים כ"א יחידות דיור אחוזות במגרשים סמוכים



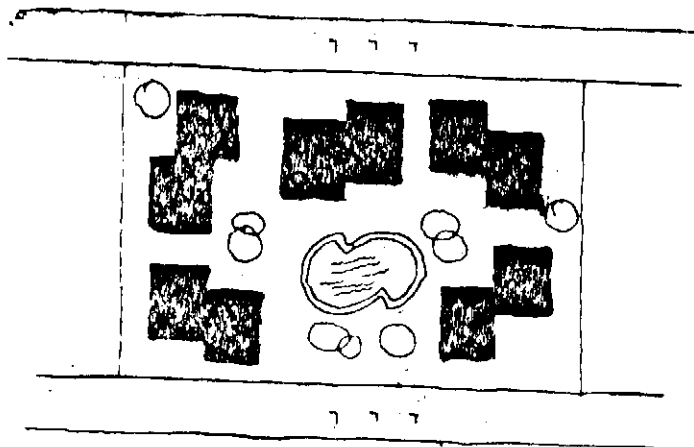
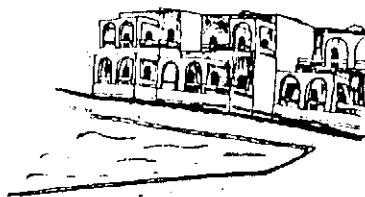
מיקום מספר יחידות במגרש הכוללות גגות רעפים

8. בגוש 15512 חלקה 89 יותרו צפיפות ואחוזי בניה לפי מגרשים מעל 3 - דונם ובתנאי מילוי התנאים למגרשים אלו שבתקנון אך יחושבו ביחס לשטח החלקה נטו.



מיקום מבנים באזור מגורים מיוחד ללא איחוד חלקות.

בינוי במגרשים מעל 3,000 מ"ר הכוללים מחסני בילוי.



מיקום מבנים אופייני לאחר איחוד חלקות.

ד מגורים מיוחד ומסחר :

הי התכליות על פי המותר באיזור מגורים מיוחד וכן התכליות המותרות בסעיף ה' ונקציות מסחריות) כאשר החזית המסחרית לפי המסומן בתשריט.

הגרות פורז יות מסחריות :

חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:-

- א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.
- ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.
- ג. מספרות ומכונני יופי.
- ד. בתי מרקחת.
- ה. חנויות לממכר ספרים, צורכי כתיבה ומזכרות.
- ו. חייטים, סנדלרים וצלמים.
- ז. חנויות גלנטריה וסדקית.
- ח. בתי קפה ומסעדות.
- ט. חנויות ומלאכות הכרוכות בתכליות הנ"ל.

1. מלונאות :

- 1. בתי מלון.
- 2. מועדונים, בתי קפה ובתי שעשועים.
- 3. מתקני רחצה, ספורט ומשחקים.
- 4. מקומות חניה וחניה בשכר.
- 5. מתקנים ומבנים הקשורים למרחצאות מרפא.
- 6. פונקציות מסחריות המוגדרות בסעיף ה'.

מלונאות I, I, I:

תותר הקמת מספר מבני מלונאות הכוללים מתקני מרחצאות מרפא, לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המחוזית. באיזור זה תותר בניה המקשרת את שני האיזורים המפוצלים ע"י ש.צ.פ. ובתנאי אי פגיעה באפיק זרימת הנהל. לכוון הדרך מס' 1 תותר בניה בקו בניה אפס בקומות העליונות ו-5 מ' בקומת הכניסה מהדרך בתנאי שהמדרכה המקורה הנוצרת תהיה פתוחה למעבר הציבור וכחלק מהנדסת הדרך תהיה מדרכה שרחבה תתואם עם משרד התחבורה. במלונאות I, I, קומות תת קרקעיות ומעברים להולכי רגל לא יחושבו באחוזי הכניה. יותר חיבור עם חל' 2 שיעודה שטח פרטי פתוח אך זכויות הכניה של חלקה זו לפי מלונאות יועברו לחל' מס' 1 הסמוכה.

מלונאות II:

באיזור זה מותרת הבלטת המבנה בקומות העליונות עד קו הדרך לכוון מזרח ובתנאי הקמת חזית מסחרית אשר מרווח הבניה שלה יהיה לפי המצויין בתשריט. הקומות העליונות ישמשו כקירוי לחזית זו. המדרכה תהיה פתוחה לציבור וכחלק מהנדסת הכביש תהיה מדרכה שרחבה תתואם עם משרד התחבורה. אחוז הפונקציות המסחריות מתוך סך הבניה יהווה 20% לפחות. אי הקמת פונקציות מסחריות באיזור זה יפחית את אחוזי הבניה המותרים ב-10%. הכניה תהיה בגובה 9 מ' בצד המזרחי ובגובה 7.5 מ' מעל מפלס הדרך המערבית.



חזית מסחרית מקורה.

בניה ע"פ תקנות תוכנית מתאר מגדל ג' 727.

י. שטח ציבורי פתוח :

1. ככרות וגנים ציבוריים.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מגרשים לשעשועים.
5. בנינים הכרוכים בתכליות הנ"ל.
6. חניות בשילוב נסיעות ודרכי גישה לאתרים ע"פ אישור הועדה.

יא. שטח פרטי פתוח :

1. יער וגנים.
2. עיבוד חקלאי ללא מבנים.
3. ספורט ונופש.
4. חניות הקשורות לפרויקטים צמודים ודרכי גישה אליהם.

יב. שטח לתכנון בעתיד :

בשטח זה תחוייב הגשת תוכנית מפורטת אשר תתאים לת.מ.א. 13 למרחב הכנרת וחופיה.

יג. דרכים :

ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קוי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעות עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.

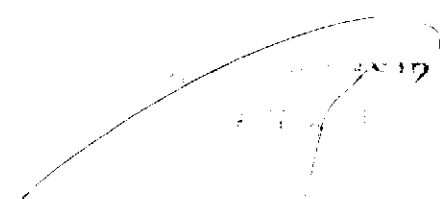
יד. דרכים להולכי רגל :

ישמשו בעיקר מעבר להולכי רגל, קירות תומכים ונטיעות, מדרכות וכן לתנועת ורכב חרום בעת צורך ואפשרות. כמו כן, לתנועה מוגבלת של רכב (רק באישור מיוחד של ועדה מקומית) בעיקר לגישה לחלקות בודדות ומבודדות ממערכת דרכים חיצונית.

ד"ר סוג' דן - אדריכל
 מס. רשיון 23905
 רח. הציפין אה' שב' בן גוריון
 נצרת עילית
 טל. 065-52185

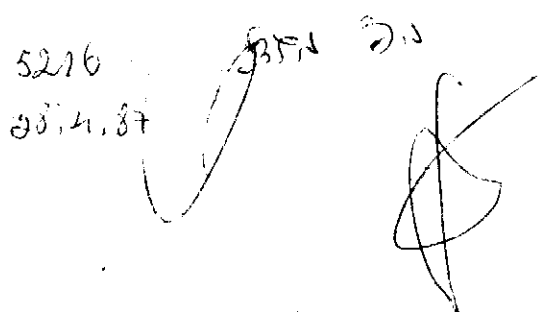
עורך הבקשה

יוזמי התוכנית



יוזמי התוכנית

5216
 08.4.87



צפיפות כניסה יח' לדונם או מיטות ללדונם.	מספרים		מטרות		מספר חבניות במגרה	מספר חמות הנכס וגובה הבונו הנכס	שטח חבנית לדונם	שטח כניסה מספקת במטרות 5-2	שטח כניסה מספקת 5-2	שטח מגרה מספקת במטרות	מגורים מספקת
	במטרות	במטרות	מטרות	מטרות							
3 יח' לדונם	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5	לפי חשבון	1 ומספר לרכב פרטי	2 קומות 7.5 מ'	5	30	45	750 אר כפי שקיים ומאושר	מגורים ב' מספקת
כנייל	4 מ' 4	4 מ' 4	כנייל			כנייל		30	55	כנייל	*
5 יח' לדונם	4 מ' 4	4 מ' 4	כנייל		כנייל	כנייל		40	50	750 אר כפי שקיים ומאושר	מגורים מספקת
כנייל	4 מ' 4	4 מ' 4	כנייל		לפי בינוני באישור הועדה המקומית	כנייל		45	60	כנייל	*
8 יח' לדונם	4 מ' 4	4 מ' 4	כנייל		כנייל	כנייל		45	60	3,000 מ"ר במגורים מעל 3,000 מ"ר	**
1150 מיטות לפי המשריט.			28 מ' 26 מ'		לפי בינוני באישור הועדה המקומית	9 מ' 7.5 מ' - 2-3 קומות		לפי חובבנית בינוני	80%	4,000 מ"ר	I מלונאות
200 מיטות.									80%		I.I
100 מיטות	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5		לפי בינוני באישור הועדה המקומית	7.5 מ' - 2 קומות		45	80	לפי חשבון	II מסחר
כנייל	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5		כנייל	7.5 מ' 2 קומות		40	80	לפי חשבון	III מלונאות ו מסחר
--	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5		כנייל	כנייל		40	80	750 מ'	איזור מסחר
--	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5		כנייל	כנייל		45	80	750 מ' אר כפי שקיים ומאושר	שטח לבינוני צינור
--	4 מ' 4	4 מ' 4	5 מ' 5		כנייל	לפי בינוני באישור הועדה המקומית		45	80	לפי חשבון במטרות	שטח למסחר
--										לפי ת.ב.ע. מפרט	שטח למסחר בעמק

* א' תקנה פונקציות מסחריות באזור זה מוגדרות לתורנית 100. באזורי המגורים
 ** תחת צפיפות 8 יח' / ד' במגורים מעל 3000 מ"ר נחשב קצתם דרישות ל-3 יח' אזור מגורים מיוחד.
 *** בחזית קדמית (פניה) תחת תלעה המבנה עד קו החוץ בקומות אמצעיות יחידים יצויר מעבר מסורי החזית בקומות החזית (ראו תקנות).
 **** מרווחי בנייה מייצגים צדד חולכי רגל יחיד 4 מ', אר מסורה של צינור בין חזיתים יחידים יחידים.
 ***** בנוסף לתוכנית בינוני יוגו גם כליא 1:200 ע"ש להפיק מלביטים. אולם לחלוקת מעורבות לאזור זה.

M 20

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית אשדוד מס' 5216/2
 תאריך 9/12/89
 שם אשדוד
 מס' 5216/2
 יו"ר אשדוד
 יו"ר אשדוד
 יו"ר אשדוד



הודעה על אישור תכנית מס' 5216
 תאריך 17.12.89
 מס' הפרסומים 3724