

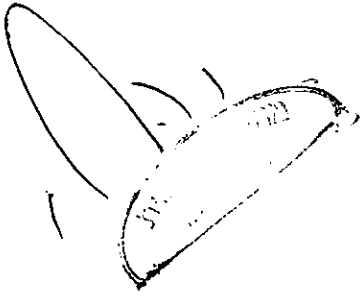
11

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית יסוד המעלה

תכנית מס. 7397

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' 2101



חוק התכנון והבניה תשי"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הגליל המזרחי"

תכנית מס. 7397
 הועברה לוועדה המוטיבית לתכנון ולבניה עם
 המלצה ליתן חוקף בוצעתי

ע"י הוועדה המקומית
 (הגליל המזרחי)

מנהל - מהנדס
 (הגליל המזרחי)

מועצה מקומית יסוד המעלה

ע ו ר ד ה ת ו כ נ י ת : רמר ס. דו - אדריכל
 רחוב הציפורן 6 א'
 נצרת עליה
 טלפון: 06-552185

מתאריסוד 3

_____ המועצה

_____ מנהל - מהנדס

22-05-1992

_____ חתמת השבועות

_____ מזכיר

פרק מס' 1כ ל י

שינוי לתוכנית מתאר מס' 2101.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 המקום : מ.מ. יסוד המעלה
 חלקי גושים : 13990
 חלקות : 11, 12.

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 ומהוראות התוכנית.

1.4 יוזם התוכנית:

מועצה מקומית יסוד המעלה.

1.5 בעל הקרקע:

בעלים שונים.

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל

1.7 שטח התוכנית

כ-37.3 דונם.

1.8 מטרת התוכנית:

- הרחבת שטח הישוב ע"י תכנון ופיתוח שכונת מגורים בחחום חוכנית המתאר. השכונה המתוכננת אמורה לייצור בעתיד קשר בין שני חלקי הישוב המנותקים עתה.

- התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.

- קביעת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

חוכנית זו נערכה כהרחבה לשטחי הבניה בתוכנית מתאר מ.מ. יסוד המעלה מס. ג' 2101/1.
 עם אישור חוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל חוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
 חוכנית זו משנה את התוכנית ג' 2101/1 בהתאם ולהוראותיה והתשריט.

פ ר ק מ ס 2

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול התוכנית מאושרת/
צבוע תכלת	איזור מגורים ב'
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים צבועים בירוק	איזור חקלאי
פסים צהובים תחומים בקו אדום מקווקו	מבנה להריסה
צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת/חניה
צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה
ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח בניה צדדי מינימלי
ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו משונן	גבול גוש
קו דק מקווקו	גבול חלקה קיימת
קו רצוף דק	גבול חלקה מוצעת (מגרש)
מספר בספרות גדולות בתשריט	מס' גוש קיים
מספר בספרות קטנות בתשריט	מס' חלקה קיימת
מספר מוקף עיגול בתשריט	מס' מגרש מוצע בתוכנית
באדום	

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
4.-	1.5	שטח מבני ציבור
4.-	1.5	שטח ציבורי פתוח
74.8	27.9	מגורים ב'
17.2	6.4	דרכים
100%	37.3	סה"כ

2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה: פירוש הגובה הוא הפרש המתקבל בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע הסופיים ורום הבנין בקו מאונך מעליה, כפי שהורשו בתוכנית או בהיתר.

מס. קומות: כל קומה חספר במנין הקומות למעט קומת מרתף.

מבנה לחנית רכב: סככת רכב.

הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

2.4 שטחי בניה מותרים:

שטח בניה מכסימלי ליחידת דיור יהיה ע"פ המפורט בפרק 6.

תקנות כלליותהוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנוח רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פחרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לחלית כביסה ושעוו מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריותם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן
- 3.1.8 ג ג ו ת: הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%.
- 3.1.9 מרפסות גג: מרפסות גג לא מקורח לא יובאו במנין אחוזי הבניה במגרשים הכלולים בתוכנית.
- 3.1.10 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.11 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

- 3.1.12 קוי מים וביוב בתוך המגרשים. המועצה תהיה רשאית להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.
- 3.1.13 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים. תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.
- 3.1.14 פינוי אשפה. יעשה ע"פ דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.15 קומות עמודים מפולשות. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.16 מבנה חניה. החניה בתוך המבנה תחושב באחוזי הבניה המותרים במבנה. תאסר בניית מבני עזר מחוץ למבנה באיזור מגורים ב' למעט סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. החניה מחוץ למבנה לא תחושב באחוזי הבניה ותבנה בקו הרחוב. רוחב החניה המכסימלי לדרך יהיה 5 מ' לכל היותר.
- 3.1.17 נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף או מטרד ע"פ חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 מגורים ב'

- ישמש לבניית בתים חד משפחתיים.
- בכל המגרש תותר בניית יחידת מגורים אחת בלבד, חד או דו קומתית.
- שטחי ירק.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- סטודיו של אומנים.

4.2 שטח למוסדות ציבור

- גני ילדים ומעונות יום.
- תחנת טיפול באם ובילד.
- בתי כנסת.
- מועדוני נוער ומבוגרים.
- כל מבני ציבור אשר לא פורטו ברשימה הנ"ל ע"פ אישור הועדה המקומית.

4.3 שטח ציבורי פתוח

- ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:
- נטיעות וגנים.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- מתקנים הנדסיים ולאכסון של הרשות המקומית.
- מקלטים ציבוריים.

4.4 דרכים וחניות

דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים טיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פ ר ק מ ס 5**פיתוח תשתית והנחיות כלליות**

5.1, מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחיה הרשות המקומית.

ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות בהנחית הרשות המקומית ובאישור מנהל הכנרת.

ניקוז: 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.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבח קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מצידו קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים. - 5.0 מ'
 - בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים. - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קוי טלפון ותקשורת : יעשו במערכת תת קרקעית.

הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית כנרת בהתאם חהוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

חלוקה : המגרשים ירשמו כחוק. יותרו מגרשים ע"פ גודל מינימלי הרשום בפרק 6.

מקלוט : המקלוט יבוצע ע"י הנחיות הג"א.

טבלת יעודים וזכויות בניה

אחוזי בניה מוחרים	מרווחי בניה מינימליים			מס. קומות וגובה מכסימלי	שטח מגרש מינימלי	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	חזית לרחוב			
30 סה"כ אד לא יותר מ-20 בקומת הקרקע	4 מ' *	4 מ'	5 מ'	2 קומות 8 מ'	700 מ"ר	מגורים ב'
40 סה"כ אד לא יותר מ-25 בקומת הקרקע	4 מ'	4 מ'	5 מ'	2 קומות 8 מ'	1200 מ"ר	שטח מבני ציבור **

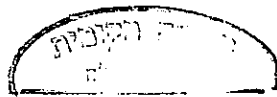
* במגרשים 1 ו-20 לצפון ומגרשים 19 ו-36 לדרום קו הבנין יהיה 5 מ'.

** באיזור זה יותר יותר ממבנה אחד ע"פ תוכנית בינוי באישור
הועדה המקומית.

בעל הקרקע

יוזם התוכנית

עורך התוכנית



רשות מקומית - אדמיכל
23905
שכ"ב גוריון
עילית
065-82185

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה