

משכרזי - גיקס

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מס' התכנון והבניה 1965
מס' התכנון 1114
מס' התכנון 3500
מס' התכנון 1114

הגליל המזרחי

מס' התכנון 1114
מס' התכנון 4921
מס' התכנון 19.9.2000

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ מגדל

תוכנית מתאר מס. ג' / 1114

שינוי לתוכנית מתאר ג' / 727 ותוכנית ג' / 4991

אלמוג 1

י ו ז ס התוכנית: הועדה המקומית לתכנון
ולבניה הגליל המזרחי

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל
רחוב הציפורן 6/10 א'
נצרת עליז 17542

התמגדל
14 דצמבר 1998

פרק מס' 1

כללי

תוכנית מתאר מס. 11114/5
 שינוי לתוכנית מתאר מס' ג' / 727 ותוכנית ג' / 4991.
 1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 תחום שיפוט מיניציפלי : מ.מ. מגדל
 גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15513	119-121	162
15517		175

נצ. : 247/750 : 749/300

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט בקנה מידה 1:500 ו- 1:1250, והוראות התוכנית הכוללות 11 עממים.

1.4 יחם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הגליל המזרחי", מגדל השעון- ת.ד. 519, כפר תבור.
 טל: 06-6772333 פקס: 06-6772722

1.5 בעל הפרקע:

בעלות פרטית - בניהול האפוטרופוס הכללי
 מ.מ. מגדל -

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
 ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
 טל. 06-6552185 פקס. 06-6564213

- 1.7 **שטח התוכנית:**
3.64 דונם (מדוד במחשב).
- 1.8 **כמות יחיד סוצעת / קיימת**
9 יחידות דיר.
- 1.9 **מטרת התוכנית:**
- קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית ג' // 727.
(בפועל החזרת המצב לקדמותו בטרם יועדו למבני ציבור).
- התאמת קטע דרך עפ"י תוואי וציר תיירות מגדל אשר בצע.
- 1.10 **יחס לתוכניות אחרות:**
תוכנית זו משנה את התוכנית מס. ג'//727 וכן תוכנית ג'// 4991 בהפקדה.
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת
החלה על השטח הכלול בה.
תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית ג'// 8619.

פ ר ק מ ט . 2

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

פירוש בתשריט

גבול התוכנית
גבול תוכנית מאושרת
גבול גוש
גבול חלקה קיימת
גבול מגרש מוצע
איזור מגורים ב'
שטח מבני ציבור
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
מס' גוש
מס' חלקה
מס' מגרש מוצע
מספר הדרך
קו בנין
רוחב הדרך

סוג הציון

קו כחול עבה
קו כחול מקווקו
קו ירוק משונן
קו ירוק
קו שחור
צבוע תכלת
צבוע חום תחום קו חום כהה
צבוע חום
צבוע אדום
מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק
מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)
מספר מוקף עגול בשחור
ברבע העליון של העגול
ברבעים הצדדיים של העגול
ברבע התחתון של העגול

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
61.1	2.22	—	—	איזור מגורים ב'
—	—	62.9	2.29	שטח מבני ציבור
28.9	1.42	37.1	1.35	דרכים
100	3.64	100	3.64	סה"כ

פ ר ק מ ט . 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

- 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 צורת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקוים הנ"ל בשרזולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.1.3 ניקח מי גשם: צינורות ניקח מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.4 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים
- 3.1.6 מזוג אויר: יש לסמן הפתרונות למיזוג אויר. במערכות מפוצלות של מיזוג אויר יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה.
- 3.1.7 עיצוב גגות: הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, מיכלים, אנטנות. בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הועדה.

- 3.1.8 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.9 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. למעט עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.1.10 קומות עמדיים מפולשות: תאסר בנית קומת עמדיים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.
- 3.1.11 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.12 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.13 מבני עזר:
תאסר בנית מבני עזר מחוץ לתחום בית המגורים.
- 3.1.14 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים או מגרשים סמוכים.
במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונית ניקח, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.15 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכחם יכול להוות מסתוד נוף או מטרה עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.1.16 גובה קירות בין מגרשים לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. מעל גובה זה יותרו גדרות אשר אינם גורמים להסתרה. חומרי הגדרות עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית.
- 3.1.17 קוי מים ניקח וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים:
הרשות המקומית תהיה רשאית להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול.
כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקיים אלה.
- 3.1.18 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.

פ ר ק מ ט 4

איזורים ותכליות

כללי: זכויות בניה ראה פרק 6

4.1 איזור מגורים ב':

- המגרשים ישמשו להקמת בתי מגורים בקומה אחת או בשתי קומות.
- יותרו בדירות המגורים משרדי בעלי מקצועות חופשיים, סטחיו של אומנים ופעילויות שאין בהן לגרום למטרד עפ"י דרישות המועצה המקומית.
- בקומת קרקע יותר מסחר במקום מגורים בתנאי שהכניסות תהיינה מדרך מס' 2.
- כן יותרו חדרי ארוח (צימרים) עפ"י תוכנית ג' 8619.
- שטחי גינון.
- דרכים ושבילים פרטיים לשירות המגורים.

4.2 דרכים:

- יבוצעו עפ"י תוכניות מאושרות.
- הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקה, רשת תאורה, גינון ונטיעות זריהוט רחוב.

פ ר ק מ ס 5

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 **מים** : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית באישור משרד הבריאות, מנהלת הכנת והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.

5.2 **ביוב** : חיבור לרשת אזורית באישור משרד הבריאות מנהלת הכנת והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.

5.3 **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, ובאישור רשות הניקוז.

5.4 **חשמל** : רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קידמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח, על הימים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל התחנות הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית עליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצורכי בינוי והקמה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
5.0 מ'	- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	- בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מ')

ה ע ר ה:

במידה ובאחזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.5 **טלויזית כבלים:** תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים בקוים תת קרקעיים.

5.6 **קוי טלפון ותקשורת:** יעשו במערכת תת קרקעית.

5.7 **ח נ י ו ת:** החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.

5.8 **הפקעות לצרכי ציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

* כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על יחם התוכנית סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

5.9 **מקלוט:** המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

5.10 **היטל השבחה:** היטל השבחה ישולם כחוק.

5.11 **זמן ביצוע:** זמן ביצוע התוכנית - 10 שנים.

פרק מס. 6

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים.
ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יח"ד סה"כ	צפיפות נשו/מס' יח"ד לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
9	4 **	2	9	55	40	5	50	--	55	5 מ'	4 מ'	4 מ'	750 או כפי שקיים	מגורים ב *	

* יותרו חדרי ארוח (צימרים) עפ"י המותר ותוכנית ג' / 8619.
** בחלקה 121 יותרו שלוש יחידות דיור (צפיפות לפי שטח החלקה לפני הפקעה)

~~רשיון מס' 23505
אגודת המל"ט
17.07~~

15/5/21

חתימה

התוכנית

עורך

חתימה

התוכנית

יוזם

חתימה

הקרקע

בעל