

# אשרי-ויקן

## מחוז הצפון

תוכנית מס' 1116  
מס' 492  
19.9.2000

הועדה המקומית לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז הצפון  
היטת התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מס' 1116  
3.500  
מ.מ. מגדל

הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. מגדל

תוכנית מתאר מס. ג' 1116

שינוי לתוכנית מתאר ג' / 6069 ותוכנית ג' / 8469

אלמוג 2

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

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

התמגדל  
15 דצמבר 1998

## פרק מס' 1

## כללי

11116/ג

תוכנית מתאר מס. שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 6069 ותוכנית ג/ 8469.

1.1 מקום התוכנית:

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

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15510	121, 129-133	134, 135, 165, 166
15518		171

נ.צ. : 249/250 : 749/250

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 עמודים.

1.4 יחס התוכנית:

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

1.5 בעל הקרקע:

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:** 7.96 דונם (מדוד במחשב).
- 1.8 כמות יחיד מוצעת / קיימת** 1/2 יחידות דיור.
- 1.9 מטרת התוכנית:**
- קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית ג' / 727, תוך התאמות הנדרשות מכך. (בפועל החזרת המצב לקדמותו בטרם יועדו למבני ציבור).
  - התאמת קטע דרך עפ"י תוואי וציר תיירות מגדל אשר בוצע.
- 1.10 יחס לתוכניות אחרות:**
- תוכנית זו משנה את התוכנית מס. ג' 6069 / וכן תוכנית ג' / 8469 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 ס . 2

### הגדרות ושטחי התוכנית

#### 2.1 ציונים בתשריט

פירוט בתשריט	סוג הציון
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
איזור מגורים ב'	צבוע תכלת
איזור מגורים מיוחד	צבוע כתום ותחום באדום
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבוע אדום
דרך לביטול	פסים אדומים אלכסוניים ע"ג השטח
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק
מס' חלקה	מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)
מס' מגרש מוצע	מספר מוקף עגול בשחור
מספר הדרך	ברבע העליון של העגול
קו בנין	ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ברבע התחתון של העגול

#### 2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
28.00	2.23	—	—	איזור מגורים ב'
9.2	0.73	—	—	איזור מגורים מיוחד
40.9	3.26	78.4	6.24	שטח ציבורי פתוח
21.9	1.74	21.6	1.72	דרכים
100	7.96	100	7.96	סה"כ

## פרק מס. 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 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקווים הנ"ל בשרזולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.1.3 ניקוח מי גשם: צינורות ניקוח מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו 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, ומאשרים 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 באיזור מגורים. למעט עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.1.10 קומות עמזדים מפולשות: תאסר בנית קומת עמזדים 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, פתרונות 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 מסתור נוף או מטריד 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 ס 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, סטודיו של אומנים ופעילויות שאין בהן לגרום למטרד עפ"י דרישות המועצה המקומית.
- כן יותרו חדרי ארוח (צימרים) עפ"י תוכנית ג' / 8619
- שטחי גינון.
- דרכים ושבילים פרטיים לשירות המגורים.

##### 4.2 איזור מגורים מיוחד:

- יותרו מבנים תלת קומתיים.
- יותרו בדירות המגורים משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סטודיו של אומנים ופעילויות בהן אין מטרד עפ"י דרישות המועצה המקומית.
- על כל שטח בקומת הקרקע יותרו פונקציות מסחריות במקום מגורים.

##### 4.3 שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לפעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות.
- מתקני משחק וספורט.
- ריהוט גן.
- שבילים ותאורה.
- מבנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.

##### 4.4 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 וניקח, רשת תאורה, גינון ונטיעות וריהוט 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 הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.

5.2 **ביוב** : חיבור לרשת איזורית באישור משרד הבריאות מנהלת הכנרת 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 הימנים 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, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוק 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 אויריים
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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. 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 מקוי 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 הפיזויים 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.

ואחזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יח"ד סה"כ	צפיפות נטו/מס' יח"ד לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחזי בניה							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
6	4	9	2	55	33	5	50	--	55	5 מ'	4 מ'	4 מ'	750 או כפי שקיים	מגורים ב *	
6	4	11	3	120	45	5	105	--	120	4 מ'	4 מ'	4 מ'	750 או כפי שקיים	מגורים מיוחד *	

\* יתרו חדרי אנוח (צימרים) עפ"י המותר בתוכנית ג' / 8619

אזריכל רמלי ס.ד.  
רשיון מס' 5905  
21/5/08

חתימה

התוכנית

פורך

חתימה

התוכנית

יוזם

חתימה

הקרקע

בעל