

2-4765

אינג' שושנה מדג' אר ארכיטקט
היפה רחוב גולומב 33 טל: 662794

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

מ ג ד ל תכנית מאר מס' 727
1969 (היקון 1977)

ה ו ר א ו ת ה ת כ נ י ת

המגיש והיקום:
המועצה המקומית
מ ג ד ל

המחכנן:
אינג' שושנה מדג' ארכיטקט
היפה גולומב 33 טל: 662796

חוק התכנון והבניה, תשנ"ה 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"הגליל המזרחי"
תכנית מס' 727
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה לטות תוקף בתאריך 22/3/78
התקבלה הועדה

פירושי המונחים

בחכנית הזאת תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב יחילב פירוש אחר:-

- "פקודה" פירושו - פקודה בניין ערים 1936 על חיקוניה, פקודה
- "חוק" פירושו - חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965. חוק
- "ועדה מחוזית" פירושו - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ערים, מחוז הצפון. ועדה מחוזית
- "ועדה מקומית" פירושו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי. ועדה מקומית
- "המהנדס" פירושו - מהנדס הועדה המקומית. המהנדס
- "רשות בריאות" פירושו לשכת הבריאות המחוזית או הנפהית. רשות בריאות
- "חכנית עיוב ארכיטקטונית" פירושו - חכנית בינוי לעיצוב הצורה והחומר של הבניינים וסביבתם להבטחת אחירתם האסתטית, לקביעת העמדת הבניינים בשטח ביחס לסופוגרפיה וביחס החדדי בינם לבין עצמם וקביע החללים שביניהם. חכנית עיוב ארכיטקטונית
- "בחתאם למוגדר בחוק התכנון. הלוקה
- "ניספח" פירושי - מחסן, מוסך, חניה, לול, או כל בניין עיר וכיוצא בזה שיאוסר כניספח על ידי הועדה המקומית. ניספח
- "הגרת" פירושו - ביה או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר. חנות
- "מרתף" מובנו ולל, שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית, שגובהו אינו עולה על 2.25 מטרים ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממסר אחד מעל לספלט המאושר של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, או מעל הספלט הסבעי של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, הכל לפי המסלם הנבון ביותר. מרתף
- כמוגדר על פי ח/מ/א/13: "לכל שטח של חחום תכנון מפורט, יוכנו חכניות בכל חחום כנפרד וכחחאם לדרכים המסומנות". החום הכנון מפורט
- לא יוצא היתר בהון תהום כמסומן כחדשם אלא לאחר שנחמלאו ההוראה הנ"ל.

שם וחלות

1. חכניה זו תשא "מבדל חכניה מתאר מס' 727" משנת 1969 (תיכון 1977) ותחול על השטח המוחזק בקו רצוף עבה בצבע כחול בהשריטים המצורפים לתכניה זו.

מסמכי החכניה

2. מסמכי החכניה הם:
א. הוראות החכניה.
ב. השריט הערוך בקנה מדה 1:2500 הוא השריט המצורף לתכניה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ישט לחכניות

3. חכניה זו מהווה שנוי לחכניה השוטם שכונן צבורי מס' 1/10/1 מאו"ר: 24.5.66

4. השטחים הכלולים בחכניה מותחמים ע"י גבולות החכניה כמסומן בהשריט המצוין.

5. תכניה זו כפופה לחכניה מתאר ארצות חלקיה לחומים מס' ת/מ/א/13 מרחב חכניה וחוכיה, להלן החכניה הארצית. בהוראות חכניה זו מוגדרות הוראות החכניה הארצית ומשטחים לגביהם חלה הגבלה כל שהיא הנובעת מהוראות החכניה הארצית. אין להחיר כל בניה או שימוש בקרקע אלא על פי ההוראות האלה.

6. חכניה זו מבטלה בשטחה הוראות חכניה המתאר המקומית 50/42 המאושרת.

מטרות החכניה

7. מטרה החכניה הן:-

א. פתוח עיריה בה 3000 גוש, במחנה שבשלב ראשון היא תגיע ל- 1500 גוש וחכניה את כלכלתה בעיקר על פתוח אזור החוף לקיים גושם וצלינות, חוף שמירה על השטחים המתאימים לעיבוד חקלאי ובכפוף להוראות החכניה הארצית.

ב. גיבוש הישוב המפוצל מבחינה פיזית וחברתית - כלכלית ע"י הצבת המרכז בין שני וחלקים הקיימים והמכיל לצד בנייני הצבור והמסחר. במסגרת מיועדים לדיור בדרגה חשיבות גבוהה יותר, כמו כן נקבע צמוד אליו שטח למלאכה.

ג. רצועת החוף ברחב של כ- 300 מ' אשר תהיה כפופה להוראות החכניה הארצית.

ד. להחזית רשת דרכים אשר תמתוד בצורה יעילה את הקשר של העירייה לשני הכתמים הארציות ובין הישוב עצמו לשטח הים, במידה והדבר כלול בגבולות החכניה ובכפוף להוראות החכניה הארצית.

ה. יפוד שטח להעשייה זעירה פמוך לכביש גישה ובמרחק סביר מהמרכז.

במטרה של ספק באשר למשמעותן של קביעות החכניה יש לפרסמן בהתאם לכטרות החכניה הנ"ל.

ציונים בחשבים

פירוש הציונים ולהלן בחשבים הוא כרשום בצידה:

פירוש הציון	ציון בחשבים
גבול סטח שפוט	קו ירוק
גבול חכנית זו	קו כחול עבה
גבול חכנית מפורסת מאוסרת	קו כחול מקומט
גבול חלקות רשום	קו בצבע הרקע
גבול גוש קרקע רשום מס' חלסוח רשום	כנ"ל עם משולשים צמודים מספרים דקים
מס' רשום של גוש	מספרים בקו עבה
אזור מגורים א'	שטח שצבעו כחום
אזור מגורים ב'	שטח שצבעו הכלח
אזור מגורים ג'	שטח שצבעו צהוב
אזור הנילות	גמים צהובים באלכסון
בניין קיים.	מדובע צבועה בצבע הרקע
אזור מסחרי	שטח שצבעו אפור
מרכז מסחרי	שטח שצבעו אפור עם נסים אפורים כהים אלכסוניים
אזור מלאכה.	שטח שצבעו סגול מוחכם וקוים אלכסוניים סגול כהה
אזור מלאכה והעטייה דעירה	שטח שצבעו סגול
מרכז אזרחי ומסחרי	שטח שצבעו כחום בגמים חום בהה באלכסון
שטח קיים לבניני צבוע	שטח שצבעו חום מוחכם חום כהה
שטח פוצע לבניני צבוע	כנ"ל עם קוים חומים אלכסוניים
שטח צבורי פחוח	שטח שצבעו ירוק
שטח שקום	שטח מקווקו קוים שחורים אלכסוניים על שטח כגורים קיים
שטח סעון עיצוב ארכיטקטוני	שטח מוחכם קוים ונקודות בצבע אדום
שטח עתיקות	שטח מוחכם בקו שחור מקומט
בית קברוח	שטח שצבעו צהוב משובץ קוים בצבע ירוק אלכסוניים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול
קו בנין מינובלי	מפרות אדומות ברבעים הימניים והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע החתוך של עיגול
דרך לביסול	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
דרך קיימת או מאושרת.	שטח סצבע חום
דרך טוצעת או הרחבת דרך מוצעת	שטח בצבע אדום
דרך להולכי רגל	שטח ירוק מוחכם אדום
שטח שהחכנית הינה הלה עליו	שטח מוחכם קו שחור
גבול יחידה לתכנון ספורט לפי הנראות	קו מקומט עבה
החכנית הארצית.	

4...

הלוואה לאזורים וקביעת התכליות

הוראות כלליות

הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יובקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק החכונן והבניה תשכ"ה - 1965.

2. איסור בניה מותרת ובקרת קניי השמל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחתת לקניי השמל עליונים, בקרבה קניי השמל עליונים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורסות מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התחיל הקיצוני והקרוב ביותר של קניי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשה מטה נמוך
בין מטה גבוה 22 ק"ו
בין מטה עליון 110-150 ק"ו 9,50 מטרים
2 מטרים
5 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל השמל חוץ-קרקעיים ולא במרחק הסגור מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין להפוך מעל ובקרבה כבל השמל החוץ-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

3. גיוב:

כל הבתים בשטח הכנייה זו יחויבו לרשות הגיוב המקומית בהתאם להוראות ותנאי המועצה המקומית.

4. נשים:

אספקת המים תהיה מרשה הנשים המקומית בהנאי המועצה המקומית.

2) רשימת התכליות

א) לבניי תכליות שלא הוזכרה ברשימת התכליות, תחלים הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

ב) הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים בהתאם ליסוד השטחים בהכניה מפורסות לתכליות כוללסמן:-

1. אזור מגורים א', ב', ב',

1. בתי מגורים

2. מסדדנט של בעלי מקצוע תכליים ואמנים.

3. גנוניים, בני ילדים, בתי ספר, גינות ומגרסי מחקים, בנייני צבור, תרבות, דה.

4. בתי מלון, פנסיונים, בתי מרגוע ומסעדות, באישורה של הועדה המחוזית.

5. מוסכים פרטיים לחניה במדה ואפשרית עליהם גישה ישירה מהדרך לכלי רכב.

6. הנויות תכליות אחת התכליות המפורסות להלן ונמצאות באתר שנקבע בהכניה זו או בהכניה מפורסות מאושרות, עם הזנת הנויות:

א. הנויות למכירה קמעונית של צרכי אופל.

ב. בתי קפה, מסעדות והנויות למכירה מסתקים.

ג. הנויות למכירת ספרים עיוניים וצרכי בתיאור.

ד. בתי מרפחה.

ה. תחנות

7. בתי מלאכה והעשיות ביה שאינן מסוננות היתר מטעם רשות הברואות ובחנאי שאינם מסתמים במסוננות ומונעות בכוח

ואינן גורמות מטרד לסביבה ע"י שאון, עשן, ריח וככו'....

1. התכליות שהותרו באזורי הסנדדים.

2. אזור הוילות

1. תנויות שאין בהן פטרד לסביבה.
 2. פטרדים, סכנויות, בנקים.
 3. בתי קפה ומסעדה.
 4. מגורים בקומה אחת עליונה כחנאי שהכניסה לדירה תהיה נפרדת מהשמושים האחרים.
 5. בנייני צבור המשרתים את השכונה, באישור הועדה המהונית.
1. התכליות שהוחלו באזור סחרי סעיפים 1,2,3.
 2. מגורים כנ"ל (סעיף 4) אך בשלוש קומות עליונות.
 3. בנייני צבור המשרתים את כל העיריה.
1. מלאכה, פרט לאלא שלש בהן מסום משרד, בהנחיית היועצת לענייני איכות הסביבה.
1. בנייני צבור למיניהם (פרט לבהי סוחר ולמוטציות חינוך לעבריינים) באשור הועדה המחוזית.
1. דרכים להולכי רגל, ככרוח ורחבות.
 2. גנים צבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים.
 3. גנים הכרוכים בנ"ל, באשור הועדה המחוזית.
1. כטסה השקום יש לעודד שפורים, הקטנת צפיפות הדיוך ע"י הרחבת דירות והוספת יחידות דיוך חדשות, בהדרגה אך לפי הכניה מפורטת.
1. ביה קברות, מצבות וסכנים הכרוכים בתכליה.
1. ישמשו לחנועז כלי רכב והולכי רגל, הגייה כלי רכב, להעברת קוי שיהים עליהם אהת קרקעיים, כגון קוי הטפלת מים, השמל, גז, טלפון, אוי ביוב, נקוז מי גסם, נטיעה עצים, איז תנועה, מדרכות, קירות הומבים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.
1. ישמש דרך להולכי רגל כלבד, יטלליהו ינסעוהו ולנוחיות צבוד הולכי הרגל, יכלול מדרכות, קירות הומכים, מסומות ושיבז וכו'...

5. אזור מסחרי
6. מרכז מסחרי
7. אזור מלאכה
8. שטח לבנייני צבוד
9. שטח צבורי פתוח
10. שטח שקום
11. ביה קברות
12. שטח דרכים
13. דרך להולכי רגל

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
 מחוז מזר
 מרחב תכנון מקומי מזר
 תכנית מס' 227
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 01/11/81
 מס' 21211 החליטה לתת תוקף
 לתכנית המקומית לעיל.
 יושב ראש הוועדה
 סגן מנהל כללי

מס' תכנית 227
 מס' תכנית 307 מס' 3084 מס' 2094