

משרד הפנים
מק"ח הצפון ועדה מחוזית
25-02-2008
נתקבל
צדקת עלייה

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הגליל המזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15021
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.12.06 לאשר את התכנית
הגליל המזרחי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. מגדל

תוכנית מתאר מס. ג'/15021

שינוי לתוכנית ג' / 4991

הודעה על אישור תכנית מס' 15021
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

ריכז שטחים לצרכי ציבור ושינוי ייעוד למגורים

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

עורך התוכנית: ד"ר ס. זן - אדריכל

רחוב סב"ן 20/28

ת.ד. 5719

וצרת עלית 17542

פרק מס' 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 תוכנית מתאר מס. ג/15021 שינוי לתוכנית ג/4991.

1.2 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 תחום שיפוט מיניציפלי : מ.מ. מגדל
 פירוט המקום : בצפון הרחוב הראשי של המושבה ובצמוד לבי"ס ומרכז הספורט נ.צ.
 : 247/680 : 749/350
 גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15513	114, 124-122	161

1.3 שטח התוכנית(+כמות יח"ד):

6.03 דונם (מדוד במחשב).
 4 יחידות דיור.

1.4 בעל הקרקע:

מ.מ. מגדל - ת.ד. 290, מגדל 14950.
 טל: 04-6720659, פקס: 04-6724343
 (הקרקעות הופקעו מאת האפוטרופוס הכללי - אשר היה מנהלן בשל נפקדות הבעלים).

יוזם התוכנית:

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

מגיש התוכנית:

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

עורך התוכנית:

רמר ס. דן- אדריכל, רשיון מספר - 23905
 ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
 טל. 04-6552185 פקס. 04-6564213

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- ת.מ.א. 31, תוכניות מתאר ארציות, ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת התוכנית משנה את תוכנית ג/4991.
- התוכנית כפופה לתוכנית ג/8619 בכל הנוגע לבנית חדרי אכסון בשטחים המוגדרים כמגורים ב. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. חקון בן 14 עמודים - מסמך מחייב והכולל בתוכו נספח ביני מנהל
- ב. תשריט בק"מ 1:500 - מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה בק"מ 1:500 מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17.3.2001	עדכון 1
30.6.2002	עדכון 2
15.6.2003	עדון 3
12.9.2005	עדכון 4
2.1.2006	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והגביה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש בתשריט	סוג הצינור
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקוקו
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
אזור מגורים ב'	צבוע תכלת
שטח מבני ציבור	צבוע חום תחום קו חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום
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 הצדדים של העגול
רחוב הדרך	ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח ברוטו	אחוזים	שטח ברוטו	אחוזים	יעוד השטח
25.20	1.52	—	—	אזור מגורים ב'
67.00	4.04	94.36	5.69	שטח מבני ציבור
7.80	0.47	5.64	0.34	דרכים חדכי שירות
100	6.03	100	6.03	סה"כ

פרק מס. 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- תוכנית זו נועדה לפתור פיצוי בעלי הקרקע בתחומה.
- בשל כך ירוכזו שטחי מבני הציבור וביתרת השטח אשר יועד למגורים ב' ירוכזו זכויות בעלי הקרקעות.
- בצורה זו ישמרו זכויות בעלי הקרקע במידת האפשר ויתאפשר ניצול יתרת השטח לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע למגורים.
- קביעת הוראות הבניה, צפיפות מרווחי הבניה גובה הבניינים.

פ ר ק מ ס . 3

3.1 אזור מגורים ב'

- ישמש לבניית בתי מגורים הכולל דירות מגורים עפ"י המותר בטבלת הנחיות הבניה, ובסעיף זה.
- כן יותרו משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות כחלק מאחוזי הבניה המותרים.
- בכל מגרש מוצע יבנה בית מגורים בעל 2 יחיד על קו בניין משותף 0 (בהסכמת הצדדים ובניה בהתאם לכך) או בשני בתים נפרדים כאשר המרחק ביניהם 5 מ'. (ראה בינוי מוצע).

שימוש נוסף באזור מגורים ב'

- בשטח התוכנית תותר בניית 8 יחיד נופש (צימרים) בשטח מקסימלי של 160 מר' שטח עיקרי = מתוך זכויות בניה קיימות. חלוקת הצימרים תעשה כדלקמן:
- 4 צימרים לכל חלקה מוצעת כאשר 2 מתוכם בכל בית מגורים שיבנה.
 - שטח מקסימלי בכל מבנה (2 צימרים) יהיה עד 40 מר' שטח עיקרי.
 - הצימרים יהיו חלק ממבנה המגורים עם כניסה מתוכם או לחילופין כניסה נפרדת.

3.2 שטח לבניני ציבור

התכליות והשימושים:

1. מוסדות בריאות דת וחינוך.
2. מועדונים.
3. מתקני ספורט ומבנים הקשורים אליהם.
4. מתקני משחקים.
5. גינון ושבילים.
6. סככות לאופניים ועגלות.

3.3 דרכים

- יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת.
- הדרכים יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חנית כלי רכב והעברת השירותים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה גינון ונטיעות וריהוט רחוב.

פרק מס. 6

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

מס' יו"ד	מס' יו"ד נסו/מס' יו"ד לתגרוש	צפיפות נסו/מס' יו"ד לתגרוש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה										שטח למבני ציבור				
				מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחנות למפעל כניסה	מגל למפעל כניסה	קדמי	אחורי		צדדי			
4		2	2	9	55	40	--	55	--	55	55	55	5	4	4	4	750	מגורים ב
			2	10.5	80	50	--	80	*	60	60	5	4	4	4	750	שטח למבני ציבור	

* תחום העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור העדה המקומית
 ** תחום בניה עד קו בנין אפס ובתנאי שממכר לגבול זה היעוד זהה.
 *** קו בנין במגרש בין שני מבנים: אפס או 5 מטר (ראו סעיף 3.1 ותשריט הנחיות בניני בעמוד 13).

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות

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

- 3.3.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.3.2 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקנים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.3.3 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.3.4 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.3.5 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
- 3.3.6 מזוג אויר: יש לסמן הפתרונות למיזוג אויר. במערכות מפוצלות של מיזוג אויר יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה.
- 3.3.7 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.

- 3.3.8 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.3.9 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. למעט עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.3.10 קומות עמודים מפולשות: תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.
- 3.3.11 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.3.12 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבוננו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 3.3.13 מבני עזר: תאסר בנית מבני עזר מחוץ לתחום בית המגורים.
- 3.3.14 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 ניקוז, יסומנו קווי 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.
- 3.3.15 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.3.16 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.
- 3.3.17 קווי מים ניקוז וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: הרשות המקומית תהיה רשאית להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקיים אלה.
- 3.3.18 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.

ב. תשתיות

1. **מ י מ** - אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. **נ י ק ו ו** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ב י ו ב** - לא ינתנו היתרי בניה ללא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח על 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'
- הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **א ש פ ה** - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. מאחר והתוכנית כוללת איחוד וחלוקה בלא הסכמת הבעלים יחולו עליה סעיפים 121, 122 לחוק התכנון והבניה. בחלקת המגורים ירוכזו זכויות בעלי הקרקעות בשטח התוכנית.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק מס. 4

מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

בשל גודלה המזערי של תוכנית זו, לא יחולו עליה שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:

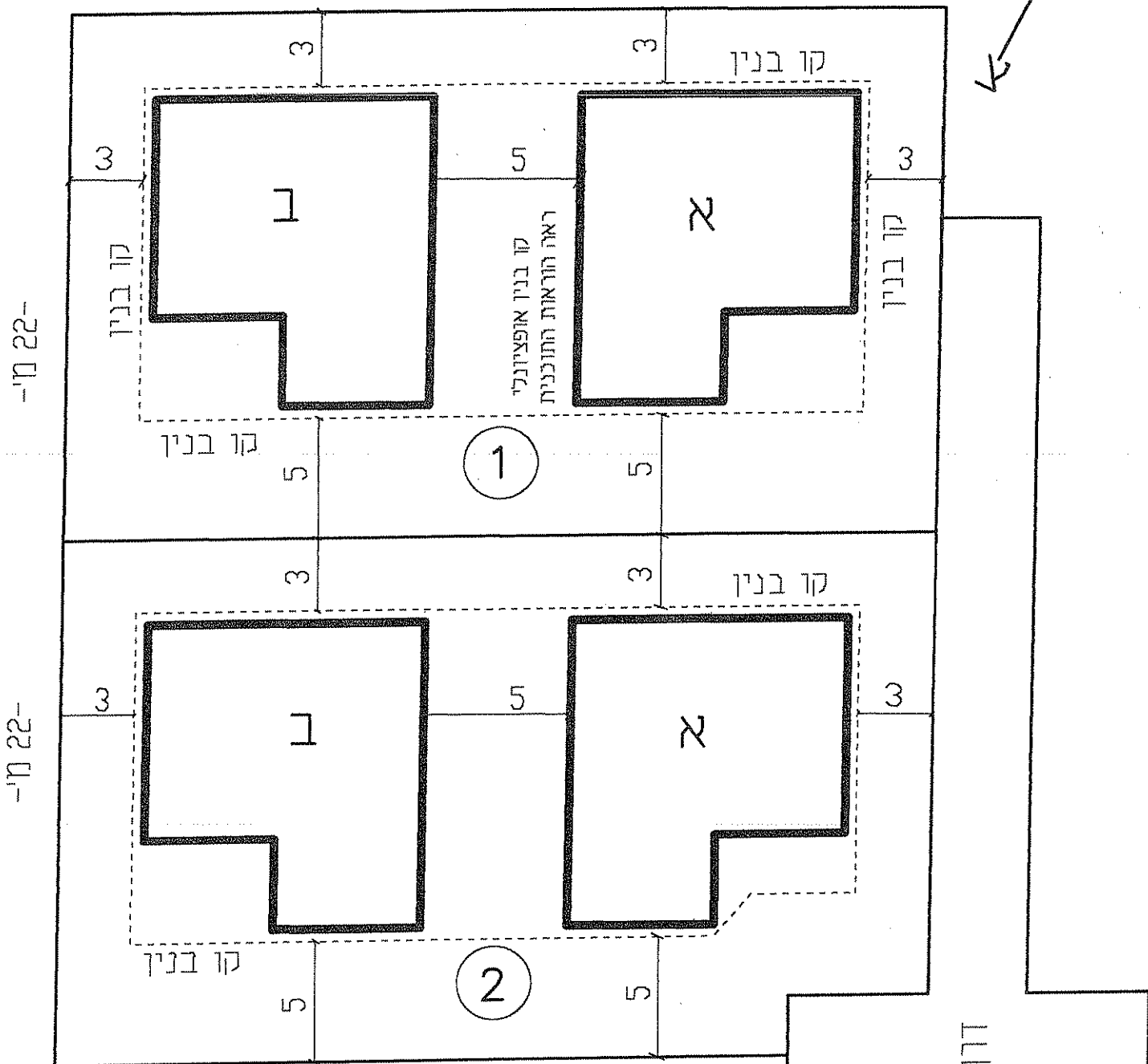
מאחר ושטחי מבני הציבור מבוזרים ברובם ואילו שטח המגורים נועד לחזור לאפטרופוס

הכללי (בשל היות הבעלים נפקדים) לא תוגבל תקפות התוכנית.

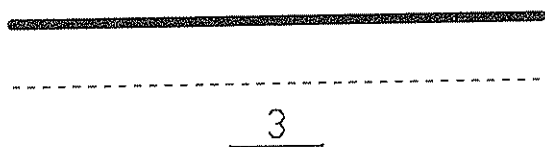
2 חלקות כוללות 4 מבנים

-17.75 מ'-

-17.75 מ'-



קיים 1:250



גבול מגרש
 קו בנין
 מרווח בניה מותר

דרך גישה

הנחיות בינוי - מסמך מנחה

פרק מס. 5
חתימות

~~אדריכל רמ"ר ש. 17.
רשימת מס' 23905~~

חתימה

התוכנית עורך

חתימה
התאחדות האדריכלים
המזרחית

התוכנית מגיש

חתימה
התאחדות האדריכלים
המזרחית

התוכנית יוזם

חתימה

הקרע בעל ✓