

הכנייה ז.צ. מס' 693 - ביר אל כמסור

הזגשה ע"י מנהל מקרקעי ישראל  
בעקבות ע"י הוקרה חובלית מתוך הצטרף

1. הנה, התחולה ונכסיה חכניה זו

- א. חכניה זו תקרא "חכניה ז.צ. מס' 693 - ביר אל כמסור" (להלן "חכניה זו") והיא תחול על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף לחכניה זו, הנושא את הכתובתו "ביר אל כמסור חכניה בנין ערים מצודתה מס' 693".
- ב. חכניה זו מכוסמת על הכנוון של חכניה בנין ערים מס' 525 שהוכנה במיוחד לסמך זה ע"י אדריכל מנהט כץ ומנהל מקרקעי ישראל, בשיחוף עם הלאכה המחוזית להכנוון במחוז הצפון.
- ג. מצודתיה החמי הכביש מס' 4 ; במור נכסיה מס' 2 - 1.

2. תרשיע המלולה בחכניה זו והגדלתיה

א. יקרקע המלולה בחכניה זו כוללת את חלקי בוכי רשות קרקע כמפורט מטה:

- 1. מבוט 10334 - חלקות 2, 8 וחלק מחלקה 4.
- 2. מבוט 10361 - חלקה 3 וחלקים מחלקות 1, 2, 6.
- 3. מבוט 12219 - חלקה 7א.

ב. הגבול הדרומי - מתחיל בצומת הכביש נערת - מפרס במטוט הגושים 10336 ו-17654, ממשיך בקו הגבול בצומת הכביש זה עד לאזימות 171/240 - 241/960.

ג. הגבול המזרחי - מתחיל באזימות 241/960 - 171/240 עד לנקודה שבוש הגושים 17647-17649-12219-10334, ממשיך בצומת עד לאזימות 171/300 - 242/940.

ד. הגבול הצפוני - הוא קו אלכסוני המתחיל באזימות 242/940 - 171/300 הצומת צפון - מערבה עד מבוט קו גובה 260 עם זו בין הגושים 12219 - 10336 ומכאן ע-20 ממר מערבה. גבול

ה. הגבול המערבי - יורד צפון ממביל לכנימים המוצעים מס' 7 ו-6 עד בפרך לאזימות 242/300 - 170/870 ומכאן מערבה ודרומה בקוים קרובים למסון - צורה במטוט הגושים 1765 - 10336.

ו. שטח חכניה - 631 דונם בערך.

ז. בעלותו רשות המיזום, אדינה נאחרים.

3. מטרות חזוניה

- א. פיצוח ארכיטקטוני של יצוב בעל אופי בני-בניי סמאט להנאי הקרקע התורנית.
- ב. לעשות חלוקה במדויקים לחכניה.
- ג. הכנוון השטח המלולה את מצודת המזרחית והלאכה חוף המרטה שחיים לבנייה צמוד, כגים ציבוריים, חרמט דרכים לתנויות.

4. יוזמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל.

5. השמוש בקרקע ובנינים

א. לא ינתן רשיון ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתסריט לשום חכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. כל רשיון בניה בשטח תכנית זו יהיה טעון חתימה או הסכמה בעלי הקרקע.

ג. כל בעל קרקע יהיה רשאי לבנות בחלקתו לפי תכנית מאושרת מבלי להזדקק לאשור שכנו הגובל אתו בקיר שטוהף - אשום ובתנאי שלא יעשה חלונות בקיר גובל זה.

ד. בכל חלקה תותר בניה אך ורק בהתאם לקווי בנין מסומנים בתסריט המצורף בצבע ההעק.

ה. תותר בניה בנייני עזר בגבולות המסומנים בתסריט בלבד ולפי תכנית מפורטת ואישור הועדה המקומית ובתנאי שגדרות מסביב להצרות יהיו בנויים בבנית אבן ובגובה שאינו מאפשר הסתכלות להצר ע"י בן - אדם העובר בדרך הסמוכה לחצר.

6. החלוקה לאיזורים וסימוני התסריט

פירושי ואיזור

סימון בתסריט

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| גבול חלקה או דרך קיימת בהתאם לגוש .         | 1. קו דק כרוסק ארוך בצבע התסריט     |
| גבול מגרס מוצע.                             | 2. קו מלא דק בצבע התסריט            |
| קו בנין או חלוקת משנה.                      | 3. קו דק כרוסק קצר בצבע התסריט      |
| גבול בין קרקעות פרטיות ומנהל מקרקעי ישראל.  | 4. קו אדום רצוף עבה                 |
| גבול התכנית.                                | 5. קו כחול רצוף עבה                 |
| בנין קיים.                                  | 6. שטח מקוקו בצבע התסריט            |
| איזור "ב" - בניה בשתי קומות.                | 7. שטח צבוע כחום כהיר ומותחם בכתום  |
| איזור מגורים "א", כולל בנייני-עזר קומה אחת. | 8. שטח צבוע כחום                    |
| איזור למשקי עזר.                            | 9. שטח צבוע צהוב                    |
| איזור לבנייני ציבור בעלי אופי לא מסחרי.     | 10. שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח.                            | 11. שטח צבוע ירוק כהה               |
| מספר הדרך.                                  | 12. ספרה ברבע העליון של העגול       |
| מרווחים קדמיים מינימליים.                   | 13. ספרות ברבעים הצדדיים של העגול   |
| רוחב הדרך.                                  | 14. ספרה ברבע התחתון של העגול       |
| איזור לבנייני מסחר.                         | 15. שטח צבוע אפור                   |
| מרכז אזרחי.                                 | 16. שטח צבוע אפור ומותחם בצהוב      |
| איזור מלאכה ותעשייה זעירה.                  | 17. שטח צבוע סגול                   |
| שביל להולכי רגל.                            | 18. שטח צבוע ירוק כהיר              |
| דרך מוצעת.                                  | 19. שטח צבוע אדום                   |

פירוט ואיזור

אסימון בתסריט

דרך קיימת.  
דרך לביטול.  
גבול גוש.

- 20. שטח צבוע חום
- 21. שטח מקוקו בקו אדום
- 22. קו בצבע התסריט משונן בשני כוונים הפנפים
- 23. מספר מודפס - שמן
- 24. מספר
- 25. ספרה רומית בצבע טחור

מס' חלקה קיימת בהתאם לגוש.  
מספר מגרש מוצע.  
מספר הקומות בבנין.

7. שכלת האיזורים ותנאי הבניה

איזור	הגדרת מיקום האיזור בתסריט	התחלת המגרש המינימלי המוצע במ"ר	שטח המגרש המינימלי המוצע במ"ר	אחוז הבניה המכסימלי המותר על מגרש דאור בניני במסד עזר	גובה מכסימלי של הבנ' גובה	קוי הבנין במס' (מרווחים) חזית צדדי אחורי	בהתאם לתסריט
גורים 6 -	מזרחה מהכבישים מס' 6 ו-7 ועד לגבול המזרחי של התכנית	בנית יחידות דיור, כולל בניני-עזר	400	35%	5%	0 או 3 בהתאם לתסר'	2
גורים 5 -	בין כבישים מס' 5 ו-6 מס' 5 ו-8	"	400	35%	5%	"	2
גורים 4 -	צפונה מכביש מס' 9	"	400	35%	5%	"	2
גורים 3 - א	מזרחה מהכבישים מס' 10 ו-17	"	400	35%	5%	"	2
גורים 2 - א	מזרחה מהכביש מס' 3 ו-4 ומערבה מהכביש מס' 10 ו-17	"	400	35%	5%	"	2
גורים 1 - א	צפונה מכביש מס' 3 ומזרחה מכביש מס' 4	"	400	35%	5%	"	2
גורים ב	לצדדי הכביש מס' 4	"	500	40%	5%	2 קומות + מסד	0.00

קוי הבנין במטריס (מרווחים)	גובה מכסימלי	שטח המגרש המינימלי	אטמוספירה המכסימלי המותר על מגרש דיוור בניני במסד עזר	הגדרת מיקום האיזור בתסריט	דור תריס
-------------------------------	-----------------	-----------------------	---	------------------------------	-------------

800	בהתאם לתכנון מפורט ואשור הועדה המקומית.	40%	גני ילדים, מועדונים לנוער, בתי ספר	בכל האיזורים בהתאם לתסריט	דריס בניני
"	"	"	משרדי המועצה המקומית, בית קולנוע, מרכז קניות, בתי קפה משרדים, מועדונים בית מלון, מגורים וכד' ולפי תכנון ואשור מיוחד	למרכזלצידו המזרחי של בביש מס' 4	דריס
400	"	לכסהר 40%	חנויות מרכזי-קניות, אולמי הצוגה, חנויות שירותים	באיזור מגורים א-1, א-5, א-6	דריס בניני סחר
1500	לא תותר בניה, אלא באישור מיוחד הועדה המחוזית בלבד.		מגרשי משהקים לילדים, גנים ציבוריים	באיזורי מגורים א-1, א-5, א-2	דריס צוהים

כמותנה בתסריט המצורף.

תורגס חכנית מפורטת.

תורגס חכנית מפורטת.

8. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה המותר לגבי בנייני דיור באיזור מגורים "א" - 35% משטח החלקה בקומה אחת ומתחתיה-קומת מסד בהתאם לשיפוע הקרקע בטבעית ואישור הועדה המקומית.

ב. באיזור מגורים "ב" תותר בניה בשתי קומות. שטח הבניה המותר לגבי בנייני דיור יהיה 40% בשתי הקומות בתוספת מסד בהתאם לתנאי הקרקע הטבעיים ואישור הועדה המקומית.

ג. לועדה המקומית תהיה סמכות להתיר בניה מסד גבוה מ-2.20 מ' מפני הקרקע הטבעית במקום הנמוך של תכנית בנין המוצע ובהתאם לתכנות מפורטת ותנאים טופוגרפיים מתאימים למטרה זו.

ד. בשני איזורי המגורים "א" ו"ב" תותר בנית מבני עזר בקומה אחת ובשטח של 5% מגודל החלקה למטרות המפורטות מטה בלבד:

א. מוסך למכוניות פרטית (לא לצרכי מלאכה).

ב. מכבסה ביתית (לא לצרכי מלאכה).

ג. מחסן לצרכי הבית ומשק (לא לצרכי מלאכה).

ד. הדר עבודה לתעשיית בית או תחביב שלא יוצסקו בו שכירים, אלא דיירי הבית בלבד.

הערה: לא תנתן רשות להשתמש במבני עזר המפורטים מעלה כבנייני משק, כגון: אורות, רפתות, דירים, לולים או מקום להתזקת חיות בית כלשהן.

ה. במקרים שפתרון ארכיטקטוני ידרוש את זה, תהיה לועדה המקומית סמכות להתיר בניה קומה נוספת בתנאי שהשביל שהחזקת לקומה הנוספת ישמש דרך ציבורית ולא חיהפך לקנין פרטי (ז"א מעבר ומעליו מבנה).

ו. הבניה בקומה נוספת תינתן אך ורק מעל מעברים ציבוריים ובשטח הגובל אתם לפי שיקול הועדה ולשם יצירת אופי של מעברים מקומיים כנהוג בערים ים-תיכוניות.

ז. כהגמול לצרכי ציבור, ינתן אישור הבניה בקומה נוספת בתנאי שהמעבר הציבורי על כל קירותיו יהיה בנוי אבן טבעית מסותחת ורצפתו תרוצף באבנים מסותחות בצורה מלבנית מסודרת (לא ריצוף גן פראי).

9. תנאי בניה לתידי שביש מס' 4 וטתחים 1, 1-2 לחכנית הבנוי

צד המערבי של כביש מס' 4 (החך א-א) תותר בניה בתנאים כדלקמן:

1. אהוז הבניה המותר יהיה 40% משטח המגרש בתוספת 10% משטח המגרש למרפסות.

2. הבניה תהיה רצופה, ללא מרווחים צדדיים בין הבתים וקונטור החזית המצורפת בנספח מס' 1 בק.מ. 1:500 המראה את יחסי הגושים, החייב כלמגרש בקשת בניה.

3. גובה הבית יתחלק בהתאם לאורך החזית לגוש בן קומה אחת כ-2/3 מאורך החזית ושליש מאורך החזית בשתי קומות בערך בהתאם לנספח מס' 1.

4. גובה תחתית הרצפה של גוש בן קומה אחת יהיה מינימום 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה של המגרש ויבלוט מכסימום עד 1 מ' כקונסולה מקו המסד.

5. לא תהיה התנגדות לנצל את המסד למחסנים או מוסכים פרטיים בתנאי שגובה החלל המנוצל לא יתרומם מעל מפלס הקרקע הקיימת בצד הגבוה של המגרש. המסד ישמש כקיר תומך מאבן ובו תהיינה הכניסות לבנין ושטח הבניה לא יהושגבו.
6. המסד וגוש בן שתי קומות יבנה מאבן מסוחתת בנדבכים אופקיים רגילים (לא תורשה בנה ציקלופית או פראית).
7. הועצה המקומית תהיה רשאית לפצות כל בעל בית בתוספת אחוזי בניה תמורת כל פתח שיכנה בצורת קשת.
8. לבונה הגוש בן קומה אחת בצורת קשתות או קטרונות סגורים או פתוחים כמצויין באלטרנטיבה המצורפת של נספח מס' 2, תנתן תוספת בניה של 10% מעל לשטח הבניה המותר.
9. על הצד המזרחי של הכביש (התך ב-ב) יחולו כל התנאים של הצד המערבי, פרט לסעיף מס' 4 הנ"ל שבו תחתית הרצפה של גוש בן קומה אחת תהיה בגובה 30 סמ' בלבד מהצד הגבוה של המגרש והגוש עצמו יבלוט עד מכסימום 30 סמ' מקו המסד והגוש בן 2 קומות.
10. קווי בנין

כל הבנינים בשטח ההכנית ייבנו בגבולות קו הבנין המחייב והמסומן בתסריט בקו כרוסק קצר בצבע החסריט, או לפי הקלות מסויימות המפורטות בסעיפים שונים של תנאים אלה.

#### 11. הגבלות להבטחת אופייה הארכיטקטוני של העיירה

א. צורת הגגות - לא יותר בנין גגות בתים שאינם שטוחים או מקומרים.

ב. בקורת צורת הספקת גז, מים וכיוב

1. לא תורשה העמדת מיכלי גז לאורך הזיחות הבנינים.
2. מיכלי הגז יורכמו על מרפסות או כתוך הלל הבנין שיתוקן במיוחד לכך, או בטקע על יד המסד. בכל המקרים יעברו צנורות הגז והמים בצנורות מיוחדים שותאמים להעברת כל הקווים.

ג. בקורת התקנת דודי שמש

לא תותר התקנת דודי שמש ומערכת צנורות שינס מוסחרים, אלא אך ורק באישור הועדה המקומית.

#### 12. דרכים

- א. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתסריט.
- ב. השבילים להולכי רגל ירוצפו באבן טבעית.

#### 15. ביוב

כל הבנינים שייבנו בבניה פרטית יהוברו למערכת בורות שופכין שתותקן עבור כל זנין או קבוצת בנינים ומיד לאחר שיונה קו ביוב ציבורי יחוייבו בעלי הבנינים הנ"ל לחבר את המכנים לביוב ציבורי זה.

14. א ש פ ה

הועדה המקומית תחייב כל בעל בית המצוי בגבולות חכנית זו להתקיף בחצרו, במקום שיקבע על ידי הרשות המוניציפלית, פחי אשפה מצוידים במכסה אטום ועומדים על משטח בטון שנות לשמור על ניקיונו .

לא תורשה הצבעת פחי - אשפה בחזיתות ההיצוניים של הנינים הגובלים עם דרכים ציבוריות. מקומם ייקבע ע"י הרשות המוניציפלית.

15. פ י ם

מקור המים - מקורות, או מקור מים אחר שיתאימו לדרישות משרד הבריאות.

בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_  
14/1/70  
מינהל הנדסה: ישראל  
מחוז הצפון \_\_\_\_\_  
ידומי החכנית

המחכנן: \_\_\_\_\_

התאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי  
מס' 693

הועדה המחוזית בישיבתה ה-16  
מיום 12.8.68

החליטה לתת תוקף לתכנית הזוכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מזרח

מרחב תכנון מקומי מזרח

תכנית מזרח מס' 693

הועדה המחוזית בישיבתה ה-16

מיום 12.8.68 החליטה לתת תוקף לתכנית הזוכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מזרח

מרחב תכנון מקומי מזרח

תכנית מזרח מס' 693

הועדה המחוזית בישיבתה ה-167

מיום 14.2.65 החליטה להפקיר את התכנית הזוכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 693 פורסמה לכתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1629 מיום 28.5.70 צמוד 2024

תכנית מס' 693 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 1437 מיום 17.3.67 צמוד 148