

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשיה

(הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי

תוכנית מס' ג/במ/114

שכונת גבעת - מכמן מזרח בביר אל - מכסור

שינוי לתוכנית מחאר - ג/194

התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

השטח כלול בתוכנית

גוש 17560 - חלקי חלקות : 13, 15, 26, 31, 33, 47, 46, 8 (דרך).

חלקות שלמות: 27, 28, 29, 32.

גוש 17652 - חלקי חלקות : 2, 4.

שטח התוכנית: כ-235 דונם.

בעל הקרקע : מ.מ.י. ופרטיים.

יוזם התוכנית: 1. ועדה מקומית לתכנון ובניה, גליל מרכזי.

2. מועצה מקומית ביר אל מכסור.

מגיש התוכנית: מועצה מקומית ביר אל מכסור.

עורך התוכנית: דב צירנוברודה אדריכל ובונה ערים.

גאולה 11 אי' חיפה, 33198. 04-66872

מהדורת יוני 1993

למתן תוקף

1. כללי

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/במ/114 -

שכונת מגורים גבעת מכמן מזרח, בביר אל-מכסור

שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/194.

(להלן תוכנית זאת).

היא תחול על שטח התיכנון המוחסם בקו כחול בפשריט המצורף בק.מ.

1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זאת מהווה שינוי להוראות תוכנית המתאר הגלילית מס'

194, למרחב תכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז

הצפון.

בתחומה היא מבטלת אותו ובאה במקומו.

ב. עם אישור תוכנית זאת, יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית

אחרת החלה על השטח הכלול בה - עפ"י סעיף (ה) 4 בחוק הליכי

תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן - 1990.

1.3 זיהוי מקום וקואורדינטות

כ"ר אל מכסור גושים: 17560, 17652, 12217

מזרח: 171 500

קואורדינטות: צפון: 245 000

מערב: 172 500

דרום: 244 000

1.4 מטרת התוכנית

הוראות תכנון מפורט לשטח התוכנית תוך שינוי ייעודה החקלאי

לשטחים לצורכי ציבור, לשימושים מסחריים, ולמגורים, לפי חוק

"הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן - 1990: מתן פתרון

לצורכי הדיור במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים וחטרי

דיור".

גוש 17560 חלקי חלקות : 13, 15, 26, 31, 33, 47, 46, 8 (דרך).

חלקות שלמות: 27, 28, 29, 32.

גוש 17652 חלקי חלקות : 2, 4.

1.6 גורמי התוכנית

א. בעל הקרקע : מ.מ. ופרטיים.

ב. יוזם התוכנית: 1. ועדה מקומית לחכנון ובניה, גליל מרכזי.

2. מועצה מקומית ביר אל מכסור.

ג. מגיש התוכנית: מועצה מקומית ביר אל מכסור.

ד. עורך התוכנית: דב צ'רנוברודה אדריכל וכונה ערים.

גאולה 11 חיפה חיפה 33198 .04-664872.

1.7 תחילת ביצוע תוכנית החשב:

תוך שנתיים מיום אישור התוכנית סיום 110 יחיד (כולל 45 קיימות)

ובהתאם השלמת תשתיות הכוללות דרכים, מים וביוב.

2. מקרא הסימונים בתשרים

פרוש הסימון

1. גבול התוכנית.
 2. גבול תחתום שיפוט מ.א.
 3. גבול תוכנית מאושרת.
 4. אזור חקלאי.
 5. אזור למבנה משק.
 6. אזור מגורים א'.
 7. חזית מסחרית.
 8. אזור לבניני ציבור.
 9. שטח צבורי פתוח.
 10. דרך להולכי רגל.
 11. דרך קיימת או מאושרת.
 12. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של הדרך.
 13. דרך משולבת להולכי רגל ורכב.
 14. דרך לביטול.
 15. גבול ומספר גוש.
 16. גבול ומספר מגרש/חלקה רשומה.
 17. גבול ומספר מגרש/חלקה מוצעת.
 18. מספר דרך.
 19. קו בנין (זכות דרך).
 20. רוחב דרך.
 21. מבנה קיים
- סימון בתשרים
- קו כחול עבה.
- קו שחור כהה.
- קו כחול עבה מקוטע.
- פסי ירוק.
- חום תחום ירוק.
- צבע כתום.
- קו סגול ע"פ קו רחוב באזור מגורים.
- צבע חום מוחחם חום כהה. (צ).
- ירוק (פ).
- צבע ירוק מטויט אדום.
- צבע חום בהיר.
- צבע אדום בהיר.
- צבע ירוק מטויט באדום תחום אדום.
- קוי אדום מקבילים אלכסון לדרך
- קו ירוק מטויט משולשי שחור.
- קו ירוק.
- קו שחור דק בתשריט.
- ספרות ברבע עליון בעיגול.
- ספרות ברבע צד בעיגול.
- ספרות ברבע תחתון בעיגול.
- מתוה מבנה ברקע תשריט המדידה

3.3 רשימת התכליות

3.1 אזור מגורים "א" (כתום)

מגורים "א" במבנה מירבי מותר בן 4 קומות, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי). שטח מזערי של מגרש - 400 מ"ר, או 250 מ"ר בכנייה טורית עם קיר משותף. אחוז בנייה מותר כולל, בשיעור של 144% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. כנייה טורית כנ"ל מותנית באישור תוכנית בינוי מאושרת ע"י וועדה מקומית.

מרווח קדמי מותנה עפ"י התשריט, מרווחים צידיים ואחורי - 4 מטר. אזור מגורים "א" יכול לכלול מבנה-עזר וחנייה מקורה, כאמור בס' 4.4 להלן. צפיפות מירבית מותרת - 8 יח/דונם.

3.2 חזית מסחרית באזור מגורים "א" (קו סגול בקו רוחב)

מגורים במבנה מירבי מותר בן 3-4 קומות מעל 1-2 קומות מסחריות בהתאמה, ללא קומת עמודים מפולשת שטח מזערי מותר של מגרש 600 מ"ר.

אחוז בנייה מותר כולל של 144% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.

יותר שימוש למסחר ומלאכה זעירה שאין בהם משום מטרד לשכנות מגורים מותנה באישור משרד הבריאות.

כן יותר שימוש למשרדים, שירותים אישיים וקהילתיים. כל השימושים כנ"ל מותנים בסידור חניה נאות כאמור בס' 5.8 להלן.

מרווח קדמי - 5 מטר, צידיים ואחורי 4 מטר.

יכול להכיל מבנה עזר וחנייה מקורה כאמור בס' 4.4 להלן.

3.3 אזור למכני ציבור - צ - (חום תחום כהה)

שמושים מותרים לגני ילדים, מעונות, מוסדות רווחה וקהיליה, בתי תפילה, מועדונים ומוסדות בריאות.

גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות.

מבנים בגובה מירבי של שלוש קומות.

אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגרש.

אחוז בנייה מירבי מותר לקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.

תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על המגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 6.0 מטר.

היתר לאחר בשטח מעל 4.0 דונם, מותנה עפ"י בתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.4 אזור ציבורי פתוח (ירוק בהיר)

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.

3.5 אזור חקלאי (פסי ירוק)

השימוש באזור חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה בחוק.

3.6 אזור למבני משק (חום תחום כהה)

ריכוז מבנים חקלאיים - דיירים רפתות, חממות הכל כאמור בתוספת הראשונה בחוק ועפ"י הנחיות ג/6540 תוכנית מתאר מחוזית שאושרה למתן תוקף י"פ מיום "הנחיות ועקרונות למתן היתרי בניה לבניני משק-חקלאי באזור שיעורו חקלאי, ע"י ועדות מקומיות במחוז הצפון.

3.7 דרכים (קיים - חום; מוצע-ורוד)

דרכים ציבוריות לתנועה מוטורית ומיכנית ולהולכי רגל רחבות לתנועה ציבורית, חניות לכלי רכב, שדרות נטועות ולמעבר למערכות תשתית יישובות. אסורים בבניה כלשהי פרט לדיהוט רחוב ומבנים לשרות השימושים המותרים כנ"ל.

3.8 שביל להולכי רגל (קיים-חום/ירוק לסירוגין, מוצע ורוד ירוק לסירוגין)

דרך ציבורית להולכי רגל, ומערכות תשתית יישובית, תנועה מיכנית קלה, להוציא תנועה מוטורית, פרט לרכב שירות וחירום. אסורים בבנייה כלשהי פרט לריהוט רחוב ומבנים לשרות השימושים המותרים כנ"ל.

3.9 דרך משולבת (ורוד/ירוק לסירוגין תחום אדום)

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל רכב חירום וכליסה לרכב חנייה. שטחים לנטיעות ולמעבר מערכות תשתית יישובית. רוחב מזערי מותר 8.0 מטר, שיפוע מירבי מותר 15%. או אם אושר אחרת ע"י הוועדה המקומית.

3.10 המרת שימושים ציבוריים

- א. רשאית הרשות המקומית להמיר שימוש למבני ציבור וחינוך לשימוש ציבורי פתוח, באישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה.
- ב. רשאית הוועדה המקומית, לאשר מחדש את השימוש של השטח כנ"ל לשימוש למבני ציבור וחינוך, וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה.

4. תקנות כלליות

4.1 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר-כניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 הפקעה ורישום

השטחים שיועדו ע"י תוכנית זאת לצורכי ציבור, יתפקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו לאחר מכן על שם מועצה מקומית ביר אל מכסור.

4.3 מבנה עזר

- א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחנייה מקורה לרכב פרטי.
 - ב. שטח מבנה העזר לא יעלה על 25.0 מ"ר ליחיד.
 - ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר.
- מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי. במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש. הכל במבנה אחד.

4.4 התניות הבנייה המותרת

4.4.1 כפיפות לתכליות והגבלות

הבנייה המותרת על מגרש כפופה לנקבע ברשימת התכליות פרק 3 לעיל, ולמוגדר בטבלת ההגבלות פרק 7 להלן, עפ"י האזורים השונים.

4.4.2 חישוב שטח הבנייה

בחישוב שטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט מקלט תקני. מוסך לרכב פרטי, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר כמפורט סעיף 4.4 לעיל. ומרפסת גג בלתי מקורה.

4.4.3 תוכנית מדידה

היתר בנייה בתחום התוכנית יוצא רק אם יוגש על דקע תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה, או לאזור אחר המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, ומפרטת את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצגת בתוכנית זאת. הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בסימון המגרשים בהתאם לטבלת ההגבלות ורשימת התכליות, הוראות השימוש והפרשות שטחים לצרכי ציבור. בשמירה על זכויות המעבר עפ"י התוכנית.

4.4.4 שטח מגרש מזערי

א. לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש ששטחו קטן מהנגזר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות לאזורים השונים.
ב. למרות הנאמר לעיל תותר בניית מכני מגורים, טוריים, צמודי קרקע במגרשים שגודלם המזערי גדול מ-250 מ"ר. עפ"י תוכנית בינוי, מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

4.4.5 מבנה נוסף במגרש

במגרשים מגורים ששטחם גדול מ-600 מ"ר יותר מבנה מגורים נוסף בתנאים כדלקמן:
המרווח המזערי בין הבנינים יהיה 6.0 מטר, המרווחים הצידיים הקדמי והאחורי כאמור עפ"י טבלת האזורים וההגבלות, גובה קומות כמותר באזור, וסך שטחי הבניה הכולל בשני המבנים לא יעלה על המותר עפ"י התוכנית.

4.4.6 מרווחי בנייה

א. מרווחי בנייה קדמיים כמפורט בתשריט.
ב. מרווחים צידיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזורים וההגבלות.
ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמיים וצידי בלבד.

ד. במכנים טוריים באזור מגורים "א". יותר מרווח צידי אפס לקירות גמלון אטומים, עפ"י תוכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ה. במגרשים שמידותיהן גדולות מ-10.0 מטר אך קטנות מ-18.0 מטר רשאית הוועדה המקומית לקבוע מרווחים קטנים מהנאמר לעיל, הכל לפי הנסיבות.

4.4.7 חנויות ובתי מלאכה

לא יפחחו חנות או בית מלאכה ולא יעסקו במלאכה או במסחר אלא במקום שואשר לתכלית זו.

4.4.8 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים

גובה גדרות אלה לא יעלה על 2.30 מטר, ייבנו מחומרים כגון רשותות וסככות פלדה, בטון, אבן, עץ בתוכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

4.4.9 תובת התקנת גדר בקו רחוב

א. על מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבוננו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זאת, פרט למגרשים אשר חזיתם הוגדרה כמסחרית עפ"י תשריט של תוכנית זאת.

הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ-0.60 מטרים.

4.4.10 דרכים

א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו. הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך.
ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטח שדה ראייה חקיין לתנועת כלי הרכב בצומת

הסמוך.

ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.

4.4.11 ביצוע דרכים

הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התוכנית ועל חשבון בעלי-הקרקע בהתאמה יחסית לגודל הקרקע שבבעלותם, עפ"י תוכנית שתואשר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

4.5 תנאים למתן היתר לבניה קיימת

רשאית הוועדה המקומית להתיר מבנים קיימים ותוספת למבנים אלה, בעת אישור תוכנית זאת בתנאי שלא תהיה בהם חדירה לדרך קיימת או מוצעת ו/או לשטח ציבורי.

5.1 אספקת מים

אספקת מים חסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

5.2 הרחקת אשפה

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעות רצונו.

5.3 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ו/או לכורות ביוב, על חשבון בעלי המגרשים, עפ"י הנחיית הרשות המקומית, באישור הועדה המקומית. בשלב ראשון עד החברות למערכת ביוב מרכזית יותר שימוש בכור סופג ובור רקב עם הכנה לחיבור לביוב מרכזי.

5.4 כיבוי אש

כל היתר בנייה יהיה כפוף להחקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כיבוי אש, ולאישורם.

5.5 חשמל

א. הספקת זרם החשמל לשטח התוכנית תהיה מקווי מתח עליון וגבוה עיליים.

ב. באזורי המגורים בשטח התוכנית יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים בתיאום עם הוועדה המקומית.

ג. קוי מתח נמוך בדרכים יהיו עיליים החיבור לבניין יהיה תת-קרקעי.

ד. מרווחים בין קוי חשמל עיליים ותחתיים לבין ביניינים יהיו בהתאם לתקנים המקובלים.

ה. לא יבוצעו כל עבודות מעל או מתחת לקוי חשמל או בקרבם אלא
בתיאום עם חברת החשמל.

5.6 תאורה

הזנת תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים, הציבוריים תהיה עפ"י
דרישת חבי החשמל.

טלפון ותקשורת

יעשו סידורים מתאימים לכך שקוי הטלפון ותקשורת בתחום התוכנית יהיו
חת-קרקעיים.

5.7 אספקת גז

לכל בית יותקן מתקן לבלוני גז.

5.8 חנייה

על מבקש היחר להתקין על חשבונו, בתחום המגרש, מקומות חנייה בשעורים
המפורטים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983.

5.9 מקלטים

כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951
על תיקונו והתקנות שהותקנו על-פיו.

6. עבודות פיתוח

6.1 אישור בנייה בקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים.
היתר הבנייה יינתן רק במידה והמבנה יהיה כמרחק המפורט כדלהלן:
בקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

ברשח מתח נמוך	2 מטר
בקו מתח עליון עד 22 ק"ו	2 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	8 מטר
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מטר

6.2 ניקוז מי גשמים

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתואשר ע"י מהנדס הרשות המקומית וחבוצע לשביעות רצונו.

6.3 עתיקות

בכל השטחים הכלולים באחרי עתיקות מוכרזים יחולו הוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

7. טבלת האיזורים וההגבלים

מרווחים				קומת עמודים מפולשת	מספר קומות	בניה מותר	אחוז מירבי	מגרש ממ"ר	גודל מזערי	%	שטח בתכנית כדונם	צבע בחשויט	איזור
צירי	צירי	אחורי	קדמי										
אפס	4	4		מותרת	4	40%	144%	250	400	65.0	133.0	כתום	מגורים "א"
אפס	4	4	5 (*)	מסחרית	1-2/3-4	40%	144%	250	600			קו סגול	מגורים חזית מסח'
										65.0	133.0		רכוז שטח סחיר
	5	5	5 (*)		3	40%	80%			4.5	9.0	חחום חום	נכני הינוך וציבור
										4.0	8.0	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
										7.5	15.0	ירוק/אדום חחום אדום	דרך משולבת
										4.0	8.0	חום	דרך קיימת
										15.0	28.0	אדום בהיר	דרך מוצעת
										35.0	70.0		סה"כ שטח ציבורי
										100	203.0		סה"כ חחום פיתוח
											10.0	קו ירוק	אזור חקלאי/טבעו
											24.0	חום חחום חום	אזור מבני משק
											235.0		סה"כ חחום תוכנית

7. חתימות

תאריך	חתימה	גורם
		מנהל מקרקעי ישראל
28.6.93		מועצה מקומית ביר אל מכסור
		ועדה מקומית לחכנון גליל מרכזי
14.6.93		דב צירנוברודה אדריכל ובונה ערים גאולה 11 חיפה 04-66872
		ועדה מקומית למגורים מחוז הצפון

עין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

ההגדרות והתנאים המוסמכות. התנגדותנו אינה נשענת על טענות כלכליות או על טענות טכניות, אלא על טענות עקרוניות. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמתנו. תכנית הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל

ההגדרות והתנאים המוסמכות. לראות בהתנגדותנו על התכנית הנדון או הודאה בקיום הסכם כאמור. ואנו ויתור על זכותנו לבטל/בגלל החרתו ע"י כל רשות מוסמכת, לפי כל רשות מוסמכת, לראות בהתנגדותנו על רישום תכנית כבט חלונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

30/6/93

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק חליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1970
~~אישור תכנית מס. 37-93/10~~
 הועדה לבניה למגורים (מס. _____)
 החליטה ביום _____ לאשר את התכנית
 מנחל מעלה תעובון
 ע"י הועדה לבניה
 למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 37-93/10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק חליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1970
 אישור תכנית מס. 37-93/10
 הועדה לבניה למגורים (מס. 37-93/10)
 החליטה ביום 3-93 לאשר את התכנית
 מנחל מעלה תעובון
 ע"י הועדה לבניה
 למגורים