

17/18/95
11.12.95

2-2438

17-08-1995

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס': ג/7900

המחוז שינוי לתכנית מס': ג/3836

ביר אל מקסור (מוזכר)

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי
 מיוזמת משרד המבחן
 תכנית מס' ג/7900
 שינוי לתכנית מס' ג/3836
 6.8.95

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי
 תכנית מס' ג/7900
 הועדה המחוזית כשייכותה מס' 21-N-94
 מיום 13.7.94 החליטה
 על כניסת תכנית הנקובה לעיל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי
 תכנית מס' ג/7900
 הועדה המקומית בשייכותה מס' 9/92
 מיום 24.9.92 החליטה להמליץ
 על גיבוש תכנית הנקובה לעיל

מחוז הציפוןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"תכנית מס': $7900/g$ המהווה שינוי לתכנית מס' $3836/g$.

המקום: ביר אל מקסור.

גושים: 12219 | 17648

חלקות בשלמות: 22, 21

חלקי חלקות: 75, 21 | 33, 32, 29, 28, 23, 20, 18, 17, 15, 14, 7-4, 2, 1

שטח התכנית: 90 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

(1) היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

(2) המועצה המקומית ביר אל מקסור.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית מס' $3836/g$.1.2 מטרת התכנית

(1) ליעד שטח מחקלאי לביה"ס תיכון לספורט.

(2) ליעד שטח מאזור חקלאי למגורים וחלוקתו למגרשי בניה.

2. כללי2.1 שם וחלותתכנית זו תקרא תכנית מס' $7900/g$ והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוב להלן "התשריט".2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול רצוף	(1) גבול התכנית
קו כחול מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
כתום	(3) איזור מגורים א'
חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבנין ציבורי
ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
צבוע ירוק מותחם בחום כהה	(6) שטח ספורט
צבוע פסים ירוקים	(7) שטח חקלאי
חום	(8) דרך מאושרת
אדום	(9) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
קווים אלכסוניים באדום	(10) דרך לביטול
ספירה ברבע העליון של העיגול	(11) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	(12) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספירה ברבע התחתון של העיגול	(13) רוחב הדרך

4. תלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

4.3 חנויות

- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר זאת הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
היתר למבנה מסחרי באזור מגורים ינתן רק על פי מסמך סביבתי להבטחת אי פגיעה במטרדים באזור מגורים.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

- מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי ציבור

- שטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.7 שטחי חניה ומיקום חניה

- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.8 בנינים קיימים

- הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטח
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה הלי
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזור מבני ציבור

השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:

- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
- ב - מוסדות חינוך ותרבות.
- ג - מגרשי משחקים.
- ד - מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעז ראשונה.

1. במסגרת היתר הבניה לבית הספר, יש לוודא שמקורות (מגרשי ספורט וכו') יבנו לכיוון שצ"פ ו/או לגבול של התכנית.
2. היתר בניה יכלול הנחיות לטיפול בשפכי עפר בגבול של התכנית.
3. שפכי העפר לא יחרגו מתחום התכנית.

5.3 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.4 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בנית בתי שימוש ומוקדי הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטחו לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזו
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידס כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
 ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

- איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.
 א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מתברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
 לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היטל השבחה

יגבה כחוק.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7900

הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה
ביום 13.7.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

7900

הודעה על אישור תכנית מס.

1427

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום 14.7.96 פס"ו 1427 א"ב סמ"ו