

2-3450

2003450

עמ' 1 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

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

אישור תכנית מס' 10544/4

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 08.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10544/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4976
מיום 20.9.99

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי גבעת אלונים.

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית ביר אל מכסור

תכנית מס' ג/10544.

ביר אל מכסור - אזור מגורים

שינוי לתכנית מפורטת ג/7900, מאושרת, בחלק המיועד למגורים.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "ביר אל מכסור איזור מגורים" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גושים וחלקות הנכללים בתכנית:

גוש: 17648
חלקי חלקות: 28 (דרך), 21, 23.

3. שטח הקרקע

שטח התכנית הוא בן 31,793 דונם, מדוד בצורה אנליטית על ידי "רותם שבח", חברה למדידות, שכתבתם: שד' ארלוזורוב 16 עפולה טל: 06/6594970.

4. מספר יחידות דיור

82 יחידות דיור ב 41 מגרשים המיועדים ליחידות דיור.

5. מטרות התכנית

- א. אחוד וחלוקת מגרשים - בהסכמת בעלי הקרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- ג. שינוי יעוד אחד המגרשים ממגורים למטרות מבנה ציבור.
- ד. שינוי בקו בנין לאורך הכבישים.

עמ' 2 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 98
ביר אל מכסור-מגורים

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לחלק מתכנית ג/7900 ביר מכסור (מזרח)
מאושרת.
הוראות תכנית זו לאחר אישורה עדיפות על הוראות כל תכנית אחרת החלה
על השטח.

7. מסמכים הכלולים בתכנית

א. הוראות המהוות ביחד עם התשריט, כמקשה אחת, את "התכנית" או
"תכנית זו"

(1) הוראות התכנית 9 עמודים.

(2) תשריט בקנ"מ 1:500.

ב. נספח מנחה המהווה נספח בינוי ונוף המכיל תשריט בינוי נוף
ופיתוח, פרטים עקרוניים העוסקים בחזות האלמנטים הנופיים וכך
גובה מוחלט של מפלס הכניסה העקרית למבנה.
הנספח מיועד להנחות את מהנדס הועדה המקומית ואת המתכננים
השונים בקשר לתאום המבנים, החצרות, ופיתוח הסביבה.

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל.

9. יזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חפ"ת חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ.

10. עורך התכנית ויועצים

א. תכנון כללי: עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים רח' יוסף 39א'
חיפה 33145 טל 04/8620273

ב. תכנון נוף: ציפי טיבי רח' שושנת הכרמל 13 חיפה טל:
04/8374475

ג. תכנון כבישים: גדיש (בוריס גודוביץ) רחוב עלית הנוער 42 תל
אביב טל: 03/6955252

ד. תכנון חשמל ותקשורת: טופז (מג'יד) רחוב מוריה 31 חיפה טל:
04/8380276

ה. תכנון תשתית מים וביוב: סעיד מרג'יה ת.ד. 1605 נצרת טל:
06/6550955

ו. מדידות: רותם שבח - חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ, שד'
ארלוזורוב 16 עפולה. טל: 06/6594970.

עמ' 3 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

11. קדימויות פרשנות והגדרות

מגרש למגורים יפורש כשטח קרקע המיועד לבנית שתי דירות הצמודות אחת לשניה ("קיר משותף") או שתי דירות הבנויות אחת מעל השניה. במקרה הראשון צוין מראש בתשריט שטח הקרקע שיוצמד בלשכת רישום המקרקעין לאחת הדירות. הציון מופיע כמספר המגרש בלווי האות א' או ב', לפי הענין.

במקרה השני תחולק ותוצמד הקרקע בהסכם מראש, בין מבקשי היתר הבניה (בעלי הנכס).

תת מגרש יכונה חלק המגרש הצמוד לדירה לפי המקרה הראשון שצויין למעלה.

נקודת התייחסות למדידת גבהים - לגבי כל מבנה יקבעו הגבהים לפי הגובה הסופי של הדרך הגובלת לאחר גמר כל עבודות הפיתוח. נקודת המדידה תהיה מפגש ציר תת המגרש (או המגרש במקרה של בנית דירה מעל דירה), עם ציר הדרך הגובלת.

מבנה או מבנה שלם יפורשו כמבנה אחד המכיל שתי דירות.

גובה מבנה ימדד מעל "נקודת התייחסות למדידת גבהים", לגובה זה יתוספו גגות רעפים העומדים במגבלות תכנית זו. להוציא מגרש מוצע 7 (7א' ב'), שבו לא יותרו גגות רעפים.

במקרה של גבהי כניסה שונים בתת המגרשים יקבע הגובה מהשניים.

במקרה של סתירה בין מסמכים תהיה העדיפות לפי הסדר הבא: 1. הוראות התכנית. 2. תשריט. 3. נספחים למיניהם.

12. סימנים בתשריט

א. תכנית מוצעת

קו כחול קטוע.	גבול תכנית קיימת מאושרת
קו כחול.	גבול תכנית זו.
קו משונן בצבע שחור.	גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע שחור	מספר גוש
קו קטוע בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר חסום בתוך עיגול קטוע שניהם בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר חסום בתוך עיגול שניהם בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו מלא בצבע שחור	גבול מגרש מוצע

עמ' 4 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

מספר מגרש מוצע	מספר בתוך עיגול שניהם בצבע שחור
גבול תת מגרש מוצע	קו קטוע בצבע שחור
מספר תת מגרש מוצע	מספר המגרש בציון האות א' או ב' לידה בצבע שחור.
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
שטח מגורים	צבע צהוב
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח למבנה ציבורי	צבע חום בהיר תחום בחום כהה
דרך מאושרת	צבע חום
דרך מאושרת לביטול	קוים אלכסוניים בצבע אדום על גבי היעוד המוצע.
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	צבע אדום
שביל להולכי רגל	רצועות אלכסוניות אדום וירוק לסרוגין
מבנה מיועד להריסה	צבע צהוב כהה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול קטוע
גבול חלקה רשומה	קו בצבע שחור
מספר חלקה רשומה	מספר חסום בתוך עיגול שניהם בצבע שחור

ב. מצב מאושר

עמ' 5 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

13. רשימת תכליות

שטח למגורים: ישמש להקמת מבני מגורים. בכל מגרש יותרו שתי יחידות דיור. מותר יהיה לבנות את הדירות אחת מעל השניה או בדירות דו קומתיות עם קיר משותף. תותר הקמת מקומות חניה בתחום מרווחי הבניה. לא יותרו מבני עזר מסוג כלשהו.

שטח ציבורי פתוח: ישמש לפיתוח וגינון. נוסף לצמחיה תותר בשטח שזה הקמת מבני טרנספורמציה.

דרכים: ישמשו לתנועת כלי רכב מוטורי, חניה ותנועת הולכי רגל על המדרכות.

שביל הולכי רגל: ישמש להולכי רגל ולניקוז נגר עילי.

שטח למבנה ציבורי. ישמש למבנה המיועד לכלל הציבור כגון- גן ילדים, מועדון נוער, מועדון קשישים וכיו"ב.

14. הוראות בניה והיתרי בניה:

א. בכל מגרש יותקנו לפחות ארבעה מקומות חניה בתוך שטח המגרש. לכל דירה ייעודו שני מקומות.

ב. קיר המשמש כבסיס לגדר והגדר בגבול המגרש והרחוב ו/או קיר הגדר והגדר הפונה למגרש ציבורי כל שהוא יבוצעו במתכונת אחידה בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כל האלמנטים האלה יכללו בבקשה להיתר בניה.

ג. גגות רעפים יבנו בשיפועים שאינם עולים על 35 מעלות ואינם נופלים מ 25 מעלות.

ה. אישור השלמת בניה

לא ינתן "טופס 4" למבנה אלא אם ילווה בהסכם המגדיר את הצמדות הקרקע בין בעלי הנכס. רואים את בעלי הנכס שיבנו דירות צמודות אחת לשניה ("קיר משותף") כאילו הם מסכימים מראש על חלוקה לפי המסומן בתשריט, לפיכך הם יהיו פטורים מצרוף הסכם זה.

15. חשמל ותקשורת

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

עמ' 6 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים:
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח עליון על 400 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

ה. כל כבילי החשמל יהיו סמויים - תת קרקעיים.

ו. כל מערכות התקשורת - טלפונים, טלוויזיה בכבלים, חיבורים לאנטנות טלוויזיה מרכזיות, מחשבים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

16. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע יזם התכנית. היזם יבצע הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

17. ביוב ושפכים

היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

18. ניקוז

הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

19. אשפה ופסולת

כלי אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס המועצה המקומית ויבוצעו על ידי יזם התכנית. יהיה זה מסמכותו של מהנדס המועצה לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח המגרשים המיועדים לכל אחד משימושי הקרקע המותרים בתכנית. שטח ההעמדה וסוג המתקן ועיצובו יקבעו לפני מתן היתר הבניה כלשהו.

20. דרכים וחניות

חניה תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה 1983. אולם בכל מגרש יהיו לפחות ארבעה מקומות חניה (שניים לכל דירה).

עמ' 7 מתוך 10
 מהדורה ד'
 15 אוק' 99
 ביר אל מכסור-מגורים

21. מקלטים

מיקלוט יבוצע לפי פיקוד העורף שיהיו תקפות בזמן עריכת הבקשה להיתרי בניה.

22. הוראות בדבר איחוד וחלוקה

גבולות חלקות הקרקע, ליעודים השונים, שהיו בתוקף עד אישור תכנית זו ואינם חופפים לגבולות המאושרים בתכנית זו, מיועדים לביטול.

23. הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם המועצה המקומית ביר אל מכסור.

24. גודל מגרש מינימלי

גודל מגרש מינימלי המיועד למגורים (תת מגרש א' ועוד תת מגרש ב') לא יפול מ 400 מ"ר.

25. מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור לא יעלה על 82.

26. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

27. טבלת שטחי בניה והגבלות בניה

סה"כ יח"ד	צפיפות נטו יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי			מ"ר כיסוי קרקע מעל מפלס כניסה עיקרי	מ"ר סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטח בניה מכסימלי למבנה מ"ר		קוי בנין מ'				מ"ר שטח מגרש	שטח האזור שימוש עיקרי	מס' מגרש מוצע
		מ' מעל נקודת התייחסות למדידת גבהים	מס' קומות מתחת מפלס כניסה עיקרי	מס' קומות מעל מפלס כניסה עיקרי					מפלס כניסה עיקרי	מפלס כניסה למבנה	קד'	צד'	צד'	אח'			
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	547	מגורים	1	
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	440	מגורים	2	
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	438	מגורים	3	
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	442	מגורים	4	
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	486	מגורים	5	
2	2	9.7	3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	527	מגורים	6	

עמ' 8 מתוך 10
 מהדורה ד'
 15 נוב' 99
 ביר אל מכסור-מגורים

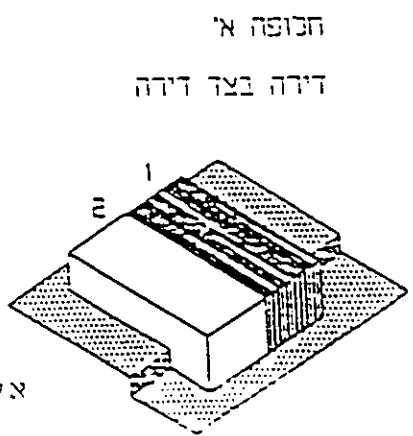
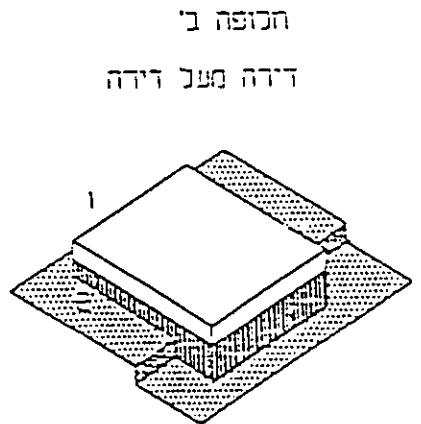
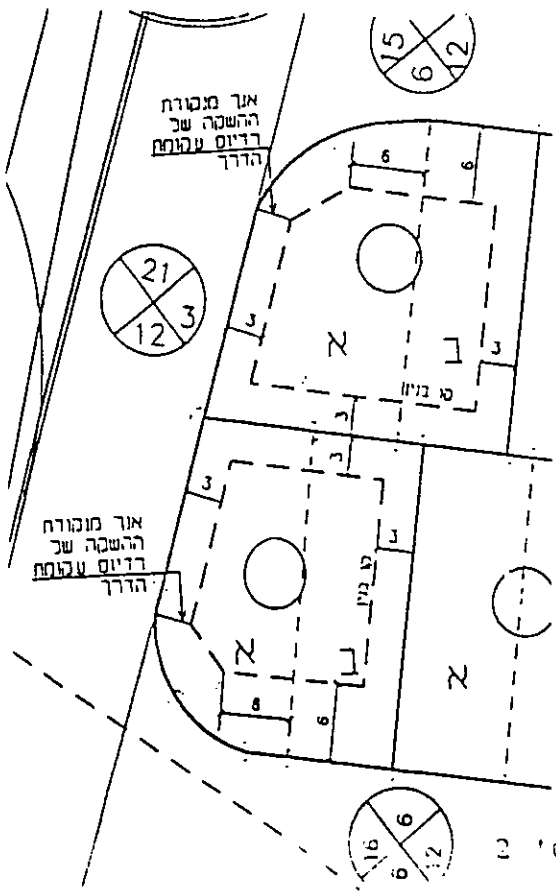
סה"כ יה"ד	צפיפות נסו יה"ד למגרש	גובה			מ"ר כיסוי קרקע מעל פפלוס כניסה עיקרי	שטח בניה מכסימלי למבנה מ"ר				קוי בנין מ'				מ"ר שטח מגרש	שם האיזור שימוש עיקרי	מס' מ'גוש מוצע
		מ' מעל נקודת התייחסות למדידת גבהים	מס' קומות מתחת פפלוס כניסה עיקרי	מס' קומות מעל פפלוס כניסה עיקרי		מס' בניה מכסימלי	סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת פפלוס כניסה	מעל פפלוס כניסה למבנה	אח'	צד'			
															מגורים	7
1	1	6.5		2	100	200	25	175	--	200	3	3	3	5	246	(א7)
1	1	9.7		3	100	200	25	175	--	200	3	3	3	5	275	(ב7)
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	476	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	442	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	440	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	469	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	514	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	585	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	491	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	448	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	439	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	505	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	583	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	568	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	483	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	447	מגורים
2	2	6.5		2	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	442	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	598	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	506	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	487	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	482	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	485	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	458	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	418	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	427	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	558	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	554	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	518	מגורים
2	2	6.5	1	2	168	384	50	334	48	336	3	3	3	6	400	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	561	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	501	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	595	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	509	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	485	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	484	מגורים
2	2	9.7		3	168	384	50	334	--	384	3	3	3	6	635	מגורים
															שביל	42
															הולכי	
														127	רגל	
															שביל	43
															הולכי	
														128	רגל	

עמ' 9 מתוך 10
 מהדורה ד'
 15 אוק' 99
 ביר אל מכסור-מגורים

סה"כ יה"ד	צפיפות נסו יה"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי			מ"ר כיסוי קרקע מעל מפלס כניסה עיקרי	מ"ר סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטח מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה למבנה	קרי בנין מ'				מ"ר שטח מגרש	שם האיזור שימוש עיקרי	מס' מגרש מוצע
		מ'	מס'	מס'							קד'	צד'	צד'	אח'			
-	-	6.5	2	200	400	80	320	--	400	5.0	5	5	14	675	ציבורי	44	
														466	פ.צ.פ.	45	
														196	פ.צ.פ.	46	

הערות לטבלה:

- א. במגרשים מס' 1, 6, 8, 14, 22, 28, 34, 35, 37, יותר צמצום במרווח הבניה הקדמי ו/או הצידי לפי איור מס' 2 בהוראות אלה.
- ב. במקרה שיבנו שתי דירות צמודות ("קיר משותף") יחולקו שטחי הבניה המותרים באופן שווה.
- ג. הגבלות הבניה מצטרפות אחת לשניה. אין זה מן ההכרח שבבנין מסויים ניתן יהיה לנצל את כל שטחי הבניה המצויינים בטבלה.
- ד. חלוקת הדירות תעשה לפי אחת משתי החלופות המוצגות באיור מס' 1 (באיור מוצגים מבנים המכילים קומה חלקית - 48 מ"ר - מתחת מפלס הכניסה העיקרי).



איור מס' 1 איור מס' 2

עמ' 10 מתוך 10
מהדורה ד'
15 אוק' 99
ביר אל מכסור-מגורים

אשרת לפרט יית להכנסה במוסד שבו וההיה מתואמת עם
דשורית ויהי קודם להכנסה
התייחסו למה שכתבתי בפרט בפרט והיה זה
התכנית לפרט
ונחתם
הסכמת
חוקת
לפרט
הפרט
בקודם
מי שרכש
גורחת העמותה
ניתנת אך זרק מנקודת מבט וההיות

מיניל מקרקעי ישראל
מהח הוציאו

29/11/99

28. אישורים בחתימה

א. בעלי הקרקע - מדינת ישראל.

ב. יזם התכנית - מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חפ"ת - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ.

ג. עורך התכנית - עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים
עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ) רח' יוקף 39 חיפה 33145 סל: 04/8620273 סלפקס 04/8676724

2/1/99

עידכונים:

- 28 מאי 1998 - מהדורה א' תכנית לועדה המחוזית לפי מכתב ח.פ.ת.
- 10 אוג' 98 - מהדורה ב' לפי הערות הועדה המחוזית ל"הפקדה".
- 23 נוב' 98 - מהדורה ג' לאחר הערות ועדה מחוזית ובקשה לנסח מספר סעיפים מחדש.
- 15 אוק' 99 - מהדורה ד' הערות סופיות למתן תוקף. (עמ' 1 עמ' 8).