

27  
24.9.2000

ע"מ

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

1. שם ותלות : תכנית זו תקרא תכנית מס' 11564 המהווה שינוי לתכנית מתאר ביר אלמכסור מס' 7403 והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקני"מ 1:1250

2. תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ביר אלמכסור

3. השטח הכלול בתכנית : גוש 10502 חלקות 501, 592, 482, 442

נסה : 108

4. שטח התכנית : 1.718 דונם

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב ונספחיה א- תשריט בקני"מ 1:250 ב- תקנון התכנית ג- כל המסמכים הנ"ל חלק בלתי נפרד מהתכנית

6. מיקום התכנית : התכנית נמצאת בביר אלמכסור

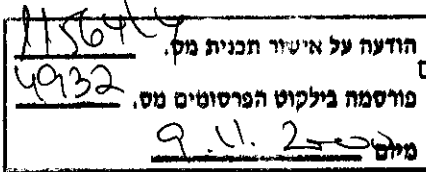
7. יוזם התכנית : נמר גדיר מס' בית 250 ביר אלמכסור טל' 04-9860542

8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

9. עורך התכנית : אחמד סדיק רח' גיבור גיבור 69 שפרעם 20200 טל' 04-9501166 04-9501034

10. מטרת התכנית : שינוי יעוד חלק מהדרך גישה למגורים קבועת הוראות בניה

11. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)



| מס' יחיד סה"כ | ג.בניה מקסימלי |     | אחוז בניה מקסימלי |            |           |                 |            | קו בנין   |           |      | גודל מגרש | שם האזור עיקריים |          |
|---------------|----------------|-----|-------------------|------------|-----------|-----------------|------------|-----------|-----------|------|-----------|------------------|----------|
|               | מס' קומות      | במ' | סה"כ              | כיסוי קרקע | שטחי שרות | שימושים עיקריים | מתחת כניסה | מעל כניסה | מערב מזרח | צפון | דרום      |                  | ב        |
| 4             | 4              | 15  | 144%              | 36%        | 24%       | 120%            | *          | 144%      | 3.0       | 3.0  | 0         | 742 מ"ר          | מגורים א |

\* במסגרת היתר בניה ועדה מקומית רשאית להעביר אחוז % בניה ממעל מפלס כניסה למתחת בתנאי ששכום בין המפלסים לא יעלה על סה"כ % הבניה המותר

#### 12. איסור בניה

בקרבת קווי חשמל : לא ניתן לבנין או לחלק ממנו מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל לבנין החלק הבולט ולא הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך.....2מטרים  
 בקו מתח גבוה 22ק"ו.....5 מטרים  
 בקו מתח עליון 100 ק"ו.....10 מטרים  
 בקו מתח עליון 150 ק"ו.....10 מטרים

13. יחס לתכנית אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 693 המאושרת ו ג7403 בתוקף במקרה של סתירות בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה

#### 14. הסימונים בתשריט : הסמן

- הפרוש
1. קו כחול מקוטע.....גבול תכנית מתאר ג7403
  2. קו כחול רצוף.....גבול התכנית
  3. קו עבה עם משולשים.....גבול ומספר גוש
  4. קו דק עם צבע ירוק.....גבול ומספר חלקה
  5. צבע צהוב.....אזור מגורים א
  6. צבע חום.....דרך מאושרת
  7. פסים אדום וירוק.....דרך גישה מאושרת
  8. צבע אדום וירוק.....דרך של הולכי רגל
  8. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' דרך
  9. ספרה ברביעם צדדים של העיגול.....קו בנין קדמי
  10. ספרה ברביע תחתון של העיגול.....רוחב דרך

| מצב מוצע |          |                      | מצב קיים |          |                      |
|----------|----------|----------------------|----------|----------|----------------------|
| אחוז     | שטח בד"מ | יעוד השטח            | אחוז     | שטח בד"מ | יעוד השטח            |
| 43.20%   | 0.742    | מגורים א             | 38.20%   | 0.656    | מגורים א             |
| 28.60%   | 0.491    | דרך קיימת            | 28.60%   | 0.491    | דרך קיימת            |
| 20.70%   | 0.356    | דרך הולכי רגל        | 25.70%   | 0.442    | דרך הולכי רגל        |
| 5.51%    | 0.089    | דרך הולכי רגל לביטול | -----    | -----    | דרך הולכי רגל לביטול |
| 7.50%    | 0.129    | דרך גישה             | 7.50%    | 0.129    | דרך גישה             |
| 100%     | 1.718    | סה"כ                 | 100%     | 1.718    | סה"כ                 |

15. חניה : החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) 1983"

16. רשימת תכליות והוראות בניה
- 16.1 אזור מגורים : מותר לבניית בית מגורים במגרש שגודלו 742 מ"ר מותר לבנות מבנה אחד לפי הוראות הבניה
- 16.2 ובהתאם לסעיף מס' 11
- 16.3 : הדרכים ודרכי הולכי רגל :  
ישמש להולכי רגל וכל בניה אסורה למעט למתקני דרך ומעבר כלי רכב.
- 16.4 : שטחי חניה ומיקום חניה :
- 16.5
- א- א תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כל שהוא, אם אפשר לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.  
ב- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.  
ג- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנות רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
17. הפקעות
- השטח המיועד לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח סעיפים 188 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם מועצה מקומית ביר אלמכסור.
18. ביוב
- : היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ובשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .
19. הרכקת אשפה ופסולת :
- א. סילוק אשפה לפי הוראות מועצת ביר אלמכסור  
ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
20. השבחה
- : בעל הקרקע יחויב בהיטל השבחה לפי החוק.
21. מקלט
- : לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעו שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.
22. חלוקה ורישום
- : על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין .
23. מים
- : מרשת המים של ביר אלמכסור ובאישור משרד הבריאות.
24. ניקוז
- : פתרונות לניקוז מי גשם במקום יהיה ע"פ שביעות רצונה של הועדה לתכנון ובניה ואישור רשות הניקוז

חתימת הועדות \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_