

2.1.00

אישור הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 7403/ג  
 תועדה המחוזית לתכנון לבניה תוליסה  
 מיום 9.12.98 לאשר את התכנית.  
 יו"ר תועדה המחוזית

אישור על אישור תכנית מס' 7403/ג  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4867  
 מיום 30.3.01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מס' ג/7403

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/1780, ג/2863, ג/3156, ג/3836,  
 ג/5314, ג/6398, ג/693, ג/693א

ביר אל מקסור

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי " גבעות אלונים "

תכנית מתאר מס' : ג/ 7403  
המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 693 , ג/ 693 א , ג/ 1780 , ג/ 2863 , ג/ 3156 , ג/ 3836  
ג/ 5814 , ג/ 6398 .

- המקום : ביר אלמכסור
- גושים בשלמות : 10502 ✓
- חלקי גושים : 10334 , 10361 , 12218 , 12219 , 17647 , 17648 ✓
- שטח התכנית : 1265 דונם .
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים .
- היוזם : (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המרכזי .  
(2) המועצה המקומית ביר אלמכסור .
- עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי .
- יחס לתכניות אחרות : משנה בהוראותיה את התכניות מס' ג/ 693 , ג/ 693 א , ג/ 1780 , ג/ 2863 , ג/ 3156 , ג/ 3836 , ג/ 5814 , ג/ 6398 . "עקרונית תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 693 א שפורסמה לאישור ביום 28.5.70 , לענין חלוקת המגרשים כפי שאושרו בתכנית ג/ 693 על אף שחלוקה זו איננה תואמת את החלוקה בתכנית ג/ 7403 .

#### 1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבינה ומספר הקומות .
- (3) לתכנן מערכת כבישים בהתחשב במצב הקיים .
- (4) לשנות מיקום אזור המלאכה והתעשייה בצפון הישוב .

#### 2. כללי

##### 2.1 שם ותלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/ 7403 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט" .

##### 2.2 התשריט

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

##### 2.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנון (הוראות התכנית) הכולל 12 דפים ותשריט בקני"מ 1:1250

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'
צבוע פסים חום ואפור	(4) שטח למרכז אזרחי
חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבנין ציבורי
ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח
סגול	(7) שטח מלאכה ותעשייה זעירה
סגול מותחם בשחור	(8) שטח למתקן הנדסי
צהוב עם קווים אלכסוניים ירוק	(9) שטח בית קברות
צבוע ירוק מותחם בתום כהה	(10) שטח ספורט
צבוע פסים ירוקים	(11) שטח חקלאי
חום	(12) דרך מאושרת
אדום	(13) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם קיוקו באדום	(14) דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים באדום	(15) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(16) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	(17) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(18) רוחב הדרך
צבע צהוב	(19) בנין להריסה

טבלת שטחים:

שם האיזור	שטח בד'	%
איזור מגורים א'	858	68.0
מתקן הנדסי	1.2	0.1
שטח לבניני ציבור	68	5.4
שטח ציבורי פתוח	24.8	1.9
דרכים	198	15.6
שטח ספורט	15	1.2
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	51	4.0
שטח פרטי פתוח	3	0.2
שטח חקלאי	34	2.7
מרכז אזרחי	12	0.9
סה"כ	1265	100.0

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, בתי מלאכה  
 תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של הנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה) ובלבד שלא יהיה בהם משום מטרה בלתי סביר למתגוררים בשכונה.
- 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 שסויגו מועטים ביותר, פרט למרווח הזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים  
 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים 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 הוועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.  
 ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.  
 ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה 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 הריגה לתחום הכביש.

## רשימת התכליות

### 5.1 איזורי מגורים א'

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

### 5.2 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
- א- מקומות לפולחן דתי , כגון : כנסיה , מסגד .
- ב- מוסדות חינוך ותרבות .
- ג- מגרשי משחקים .
- ד- מרפאות , תחנות לאם-יליד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .

### 5.3 שטח ציבורי פתוח

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

### 5.4 איזור מלאכה ותעשייה זעירה

ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה כגון : מוסכים, נגרות, מסגריות, מפעלי מזון מפעלי בטון, בלוקים ועיבוד אבן, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית יותר מסחר מתוצרת התעשייה הקיימת, אחסנה ומחסר סיטונאי, וקיוסקים לשרות איזור המלאכה והתעשייה הזעירה.

### יג. תנאית למתן היתר :

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטה זהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה .
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים .
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביבו) תשמ"ב 1981 ו/ או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה .  
כאשר אין טיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים .
- ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה.

- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין באחריות הרשות המקומית.
- ו. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנה סידורי הפרדה במקור.
- ז. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- ח. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/ או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ט. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/ או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- י. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נהלי תפעול ובקרה ע"י שרות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/ או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. יובטחו טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.
- יב. מפעלים ללא השלכות סביבתיות כגון: מוסכים למכוטאות רכב ומתפרות ימוקמו עד מרחק לא פחות מ- 50 מ' ממגורים מפעלים בעלי השלכות סביבתיות כגון מוסכי פתחות, מפעלי בטון שיש ובלוקים ימוקמו עד מרחק מ- 50 מ' ומעלה ממגורים.
- יג. תנאים להקמת מפעל בטון
- 1) ימוקם במרחק מעל 50 מ' מאזור מגורים.
  - 2) בעל העסק ינקוט באמצעים למניעת שפיכה בטון מהמערבלים בשטח שמחוץ לעסק " אם קרה ונשפך בטון, הוא ינוקה מיד לפני התגבשותו ".
  - 3) בעל העסק ישמור על נקייון הסביבה הסמוכה לעסק ויבצע תאוט או שטיפה של כביש הגישה לעסק אחת לחודש לכל הפחות.
  - 4) בעל העסק יטע עצים לאורך גדר העסק בצידה החיצוני לשם שמירה על חזות נאותה של הסביבה.
  - 5) פסולת מוצקה מהעסק תועבר לאתר מורשה לסילוק פסולת.
  - 6) בעל העסק ימנה איש קשר שיהיה אחראי לקשר עם נותן האישור.
  - 7) בעל העסק יהיה אחראי למילוי כל הדרישות שבתנאים אלה גם אם לא נאמר כך במפורש.
  - 8) תנאים אלה יכנסו לתוקף שישה חודשים מיום קבלתם בעסק.
  - 9) אין במילוי תנאים אלה בכדי לפטור ממלוי דרישות אחרות על פי הוראות כל דין.

5.5 שטח למרכז אזורי

בניין משרדי המועצה המקומית, בנייני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בנייני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.6 מזבלה

תאורת במסגרת הכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.7 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים. תוהה בנית בתו שימוש ומהקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

5.8 שטח למרכז הנדסי

ישמש להקמת בדיקת מים של מלחמות.

5.9 שטח הקלאב

ישמש לגיהולים הקלאבים.

5.10

שטח פרטי פתוח : כל הבניה אסורה . מותר העברת קווי תשתיות ( מים , בלונגים , ניקוז , גיבון ) . השטח העמוד לכביש 79 הוא שפ"ב  
הועדה לתכנון ובניה  
גבעות אלונים  
בדיע סלמאן נכד  
יו"ר הועדה  
رئيس اللجنة

6 הדרכים והנסיעה

6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תחיה אחריות לאחזקתו.

6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בהשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תחיה ברוחב 3 מ' לפחות.

6.4 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 פדעלציה כאשר הדבר לא יגרור שינוי טיפול בתכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים



6.5 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.6 אין להניח עמודי השמל וכבלי השמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת השמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.

6.7 אין להקים בתוואי הדרכים ולידס כל מבנה שהוא למטת מבנים זמניים הצמודים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תרונות צל המתנה לאוטובוסים.

### 6.8 נטיעת עצים ושמורתם

א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולהיבן בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו הוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרת זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על השבון בעל הנכסים.

ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהוא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיהיו משוכות לאורך גבולותיהן 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 בניין או לעשות כל עבודה, הוץ 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 בניין שיבנה לאחר מתן הווקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב מדכזות בעלת פתרון קצה המקובל על המשרד לאיכות הסביבה.

#### 7.3 אספקת מים

א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב - שום באר פתוחה, בור צינורית, באר עמוקה, ברסס או משאבת לא יבנו או יונחו מבלי העודת היתר מאת הועדה המקומית.

איסור הבניה בקרבת קווי השמל.

א - לא ינתן היתר בניה לבמנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים.

בקרבת קווי השמל 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:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

ב - אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

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 ינתן 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, הפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מלאכה ותעסוקה זעירה הוא הגשת תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה לתכנון ובניה  
 גבעות אלונים  
 יו"ר הועדה  
 ב.ע. סלמאן נקד  
 بديع سلمان نكدة  
 رئيس اللجنة  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים

טבלת זכויות המגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהתאם לתשריג 1992

שם האזור	שם האזור	קוד בניה	קודי	אחוזי	קדחי	תשלום לפי שטח	תשלום לפי שטח * כניסה	שטחים מקויים	שטחים שרורים	נה"כ בקומה	נה"כ	אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי	גובה גובה	צפיפות נטו / מס' יחיד למגורש	מס' יחיד ושטח בדונם טה"כ
מגורים **	מגורים או כפי שקיים או לא פחות מ- 250 מ"ד (חלקה רשומה)	3	מ	מ	מ	לפי תשריט	144%	120%	24%	36%	144%	15	4	15	4	8
שטח לבנין ציבורי (למעט ביה"ט)	כפי שמתוּמָן בתשריט	3	מ	מ	מ	לפי תשריט	210%	50%	20%	70%	210%	15	3	15	---	---
שטח לבנין ציבורי (ביה"ט)	כפי שמתוּמָן בתשריט	3	מ	מ	מ	לפי תשריט	200%	35%	15%	50%	200%	18	4	18	---	---
מרכזי אודיו	כפי שמתוּמָן בתשריט	3	מ	מ	מ	לפי תשריט	150%	40%	10%	50%	150%	12	3	12	---	---
אזור מלאכה ותעשייה ועירייה	500	3	מ	מ	מ	לפי תשריט	100%	40%	10%	50%	100%	8	2	8	---	---

\* במסגרת היזום הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר  
 \*\* באזור מגורים א' יהיה מותר להקים מבנה עור ששטחו לא יעלה על 40 מ"ד או 6% מהמגורש (הקטן מבניהם) בנוסף למותר

\*\*\* או אפס בהתאמת השכר והתנאים של קיד אסוס בלי פחחים ומצד אחד בלבד או על פי תכנית בינוי משותפת למספר יותר משי מגושים

12. היטל השכחה

יגבה כחוק.