

נ 97
22.2.2001

2-3952

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 8915/ג
... דה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.11.96 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סגן סגל לתכנון

תכנית מס' ג/8915

שכונת עובדה, גבעת מכמן מערב,

הודעה על אישור תכנית מס. 8915/ג
מדיסמה בילקוט הפרסומים מס. 4978
מיום 16.4.01

ביר אל מכסור

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/7144 (שבתוקף)

השטח הכלול בתוכנית

גוש 12216, חלקות בשלמות: 30

חלקי חלקות: 28, 29, 31, 32 (דרך)

שטח התכנית - כ-32.0 דונם.

יזום התכנית: מועצה מקומית ביר אל מכסור 04-9865702

מגיש התכנית: מועצה מקומית ביר אל מכסור

עורך התכנית: דב צ'רנוברודה, אדריכל ובונה ערים

גאולה 11, חיפה, 33198, 04-8624872

פקס': 04-8621373

מהדורת יוני 2000

21.06.2000

1. כללי

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מסי ג/8915.

שכונת עובדה גבעת מכמן מערב, ביר אל-מכסור

שינוי גבולות תוכנית מתאר מקומית מס' ג/7144 שבתוקף.

(להלן : תוכנית זאת).

היא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1:1250 המהווה

חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זאת מהווה התייחסות לתוכנית מס' ג/7144 שבתוקף.

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

השטח הכלול בה.

1.3 זיהוי מקום וקואורדינטות

ביר אל מכסור גושים 12216, 10290 מערבית מגב' מכמן

קואורדינטות: צפון: 244 700 מזרח: 170 500

דרום: 244 300 מערב: 172 000

1.4 מטרת התוכנית

הוראות תכנון מפורט לשטח התוכנית תוך שינוי ייעודה החקלאי לשטחים לצורכי ציבור,

לשימושים מסחריים, ולמגורים.

1.5 השטח הכלול בתוכנית:

גוש 12216 חלקות בשלמות : 30

חלקי חלקות : 28, 29, 31, 32 (דרך)

שטח התכנית כ-32.0 דונם.

1.6 מסמכי התכנית

המסמכים הקובעים הכלולים בתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה הם:

תשריט מצב קיים 1:1250

תשריט מצב מוצע 1:1250

תשריט מצב מוצע (קטע) 1:500

תקנון כולל 12 דפים.

גורמי התוכנית

1.7

- א. בעל הקרקע : מ.מ.י. ופרטיים.
ב. יוזם התוכנית : מועצה מקומית ביר אל מכסור.
ג. מגיש התוכנית : מועצה מקומית ביר אל מכסור.
ד. עורך התוכנית : דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים. גאולה 11 חיפה 33198.
04-8627872. פקס 04-8621373.

מקרא

2.

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תחום שיפוט	קו שחור כהה
גבול תוכנית מאושרת ג/7144	קו כחול עבה מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
חזית מסחרית	קו סגול ע"פ קו רחוב באזור מגורים
אזור לבניני ציבור	צבע חום מותחם חום כהה (צ)
שטח צבורי פתוח.	ירוק (פ)
דרך קימת או מאושרת	צבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבה	צבע אדום בהיר
דרך משולבת להולכי רגל ורכב	צבע ירוק מטויט באדום תחום אדום
דרך לביטול	קו אדום מקבילים אלכסון לדרך
שטח חקלאי	פסי ירוק מקבילים
גבול ומספר גוש	קו ירוק מטויט משולשי שחור
גבול ומספר מגרש/חלקה רשומה	קו ירוק
גבול ומספר מגרש/חלקה מוצעת	קו שחור דק בתשריט
מספר דרך	ספרות ברבע עליון בעיגול
קו בנין	ספרות ברבע צד בעיגול
רוחב דרך	ספרות ברבע תחתון בעיגול
מספר שביל	ספרות ברבע עליון של מעוין
רוחב שביל	ספרות ברבע תחתון של מעוין
מרווח קדמי	ספרות ברבע צידי של מלבן
מבנה קיים	מתוה מצולע ברקע תשריט

3. רשימת התכליות

3.1 אזור מגורים "א" (כתום)

3.1.1 תכליות והגבלים

מגורים "א" במבנה מגורים בן 4 קומות, או 3 קומות + קומת עמודים (2.20 מ' גובה נקי). שטח מזערי של מגרש - 400 מ"ר, או כפי שקיים - 250 מ"ר למזער.
מרווח קדמי 3 מטר או מותנה עפ"י התשריט, מרווח צידי - 3 מטר.
מרווח אחורי 3 מטר או אפס בהסכמת השכן כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה.

אזור מגורים "א" יכול לכלול מבנה-עזר וחנייה מקורה, כאמור בס' 4.4 להלן צפיפות מירבית מותרת 8 יח"/דונם

3.1.2 שטח בניה

שטח עיקרי: עד 108% משטח המגרש בכל הקומות.
שטחי שרות: מבני עזר וחניה מקורה יחשבו כשטח שירות. שטחי שרות מותרים עד 40 מ"ר לדירה מתוכם: 25 מ"ר לחנייה מקורה ליח"ד, 15 מ"ר למחסן שרות ליח"ד כאמור בס' 4.3 להלן או כפי שקיים, 36% שטחי שירות למירב.

3.1.3 חזית מסחרית (קו סגול לאורך קו הרחוב)

במבנים הנמצאים במגרשים לאורך קו רחוב המסומן כחזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע שימושים למסחר קמעונאי אסורים בשחיטה ובאפיה, במבנה בן 4 קומות.

3.2 אזור למבני ציבור - צ - (חום תחום כהה)

שמושים מותרים לגני ילדים, מעונות, מוסדות רווחה וקהילה, 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 לשטח עיקרי בשיעור של 80% משטח המגרש.

אחוז בנייה לשטח שירות מירבי מותר בשיעור של 40%

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

סה"כ שטח בניה מותר 120%

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

3.3 אזור ציבורי פתוח (ירוק בהיר)

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

3.4 דרכים (קיים - חום; מוצע - ורוד)

דרכים ציבוריות לתנועה מוטורית, מדרכות, רחבות לתנועה ציבורית, חניות לכלי רכב, שדרות נטועות ולמעבר למערכות תשתית יישובית. אסורים בבניה כלשהי פרט לריהוט רחוב ומבנים לשרות השימושים המותרים כנ"ל.

3.5 דרך משולבת (ירוק מטויט באדום תחום אדום)

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה. שטחים לנטיעות ולמעבר מערכות תשתית יישובית.

רוחב מזערי מותר 4.0 מטר, שיפוע מירבי מותר 15%.

4. תקנות כלליות

4.1 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר-בניה ולא יישמשו 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, יופקעו 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 עזר יהיו מחסן דירתי וחנייה מקורה לרכב פרטי.

ב. שטח מבנה העזר לא יעלה האמור בסעיף 3.1.2 - שטח שירות.

ג. יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן, בגובה מירבי של 2.20 מטר נטו. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש. הכל במבנה אחד.

התניות הבנייה המותרת

4.4

4.4.1 כפיפות לתכליות והגבלות

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

4.4.2 חישוב שטח הבניה

חישוב שטח הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים התשנ"ב-1992.

4.3.3 תוכנית מדידה

היתר בניה בתחום הבניה יוצא רק אם יוגש על רקע תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה, או לאזור אחר המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך, ותפרט את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצג בתוכנית זאת.

4.4.4 שטח מגרש מזערי

להוציא מבנה קיים לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש ששטחו קטן מהנגזר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות לאזורים השונים.

4.4.5 מבנה נוסף במגרש

במגרשי 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, וסר שטחי הבניה הכולל בשני המבנים לא יעלה על המותר עפ"י התוכנית.

4.4.6 מרווחי בניה

- א. מרווחי בניה קדמיים כמפורט בתשריט.
- ב. מרווחים צידיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזורים והגבלה.
- ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמעים וצידי בלבד.

4.4.7 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים

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

4.4.8 חובת התקנת גדר בקו רחוב

על מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת על חשבונו 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.

4.4.9 דרכים

- א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו. 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 עפ"י חוות דעת של יועץ תנועה מוסמך, מותר לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.

4.4.10 ביצוע דרכים

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

4.5 תנאים למתן היתר לבניה קיימת באזור מגורים א

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.

4.6 שיקום הנוף

לאחר סיום התווית דרכים יבוצעו עבודות לשיקום נופי של עבודות העפר וקירות תומכים, עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, באישור המשרד לאיכות הסביבה, ותבוצע לשביעות רצון מהנדס הועדה.

- 5. שירותים**
- 5.1 אספקת מים**
אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות.
- 5.2 הרחקת אשפה**
סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעות רצונו, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 5.3 ביוב**
כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתבוצע עפ"י תוכנית בהנחיית הרשות המקומית, באישור הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 5.4 כיבוי אש**
כל היתר בנייה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כיבוי אש, ולאישורם.
- 5.5 תאורה**
הזנת תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים הציבוריים תהיה עפ"י דרישת חבי החשמל.
- 5.6 טלפון ותקשורת**
יעשו סידורים מתאימים לכר שקוי הטלפון ותקשורת בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.
- 5.7 אספקת גז**
לכל בית יותקן מתקן לבלוני גז, על פי תקן מאושר.
- 5.8 חנייה**
על מבקש היתר להתקין על חשבון, בתחום המגרש, מקומות חנייה בשעורים המפורטים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה תקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ' ↘

הערה:

1. במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. 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 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. עמודים שימצאו בתחום דרכים יועברו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

מקלטים

5.10

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

ניקוז מי גשמים

5.11

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו, ובאישור רשות הניקוז המקומית.

5.12 עתיקות

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

5.13 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

6. טבלת האיזורים וההגבלים

טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות ההכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ג 1992

מס' יח"ד ושטח בדונם סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			שם האזור
	גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ	סה"כ	סה"כ	שטחי שדות	שמושים עקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	קדמי	אחורי	צדדי ***	
8	15	4	40%	144%	36%	108%			144%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	מגורים א' **
---	15	3	40%	120%	40%	80%			120%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	שטח לבנין ציבורי

* במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוז הבניה של כל המפלסים

לא יעלה על סה"כ המותר.

** באזור מגורים א' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיוור.

*** שימושי מסחר קמעונאי אסורים בשחיטה ובאפייה.

**** או אפס בהסמכת השכן ובתנאים של קיר אטום בלי פתחים ומצד אחר בלבד או על פי תכנית בינוי משותפת למספר יותר משני מגרשים.

7. טבלת שטחים

אזור		צבע בתשריט		מוצע		קיים	
				שטח בתכנית דונם	%	שטח בתכנית דונם	%
חקלאי	קוי ירוק מקביל					28.1	82.8
מגורים "א"	כתום			14.6	45.6		
מבני חינוך וציבור	תחום חום			1	3.1		
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר			3.2	10.0		
דרך משולבת	ירוק/אדום						
	תחום אדום			2.7	8.4		
דרך קיימת	חום			3.9	12.3	3.9	12.2
דרך מוצעת	אדום בהיר			6.6	20.6		
סה"כ שטח ציבורי				17.4	54.4	3.9	12.2
סה"כ תחום תוכנית				32.0	100%	32.0	100%

8. חתימות

גורם	חתימה	תאריך
<u>מנהל מקרקעי ישראל</u>		
<u>מועצה מקומית ביר אל מכסור</u>		26.11.00
<u>ועדה מקומית לתכנון גבעות אלונים</u>	הוועדה לתכנון ובנייה בד"ר יוסף סלמאן וד"ר נאעם סלמאן נכד יו"ר הועדה	
<u>דב צ'רנוברדה</u> <u>אדריכל ובונה ערים</u> גאולה 11 חיפה 04-8624872		5.10.00
<u>מודד</u> אינג' יוסף מוהנא מהנדס ומודד מוסמך שפרעם רשיון מס' 676,36256 טל'/פקס: 04-868943		

מהדורת יוני 2000

21.6.2000