

274  
2462001

18

תאריך עדכון

10:05 - 01

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ביר אל מקסור

שם ישוב : ביר אל מקסור

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית :

תוכנית מספר ג/ 7823 המרחיבה בשטחה את תכנית מתאר ביר אל מקסור ג/ 7403

#### 1.2 מקום התוכנית : ביר אל מקסור

נפה - עכו

מספר גוש	חלקות	צפון : 178250	מזרח : 263125	נ.צ. מרכזי
12218		חלקי חלקות	חלקות	
		62, 61, 60, 18		
10334		32, 1		

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 7823  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 12.9.01 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

#### 1.3 שטח התוכנית : 8.5 דונם, חישוב גרפי.

מספר יחידות דור : 24 יח"ד.

#### 1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : גدير מוחמד ובניו

הועדה על אישור תכנית מס. 7823  
 מועצה מקומית ביר אל מקסור  
 מ"מ 5009  
 ת"י 9.8.01

יזם התוכנית : 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גבעות אלונים"  
 2. המועצה המקומית ביר אל מקסור

עורך התוכנית : משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, רח' אלונים 16 נצרת עילית. ת.ד. 2036

טלפון : 06-6577411 פקס : 06-6465173

אילי נחלה אדר' מתכנן ערים נצרת טלפון : 06-6555792

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות :

מרחיבה בשטחה את תכנית מתאר ביר אל מקסור ג/ 7403 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
  - ב. תשריט בקניימ 1:1,250.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/05/01	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: כושמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כושמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מתאר מאושרת ג/ 7403	קו בצבע תכלת מקוטע.
אזור מגורים א'	כתום
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך להולכי רגל	אדום וירוק לסירוגין
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו שחור משונן
גבול חלקה ומספרה	קו <u>שחור דק</u> וספרה בתוך עיגול בצבע <u>שחור</u>

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
59	5,000			אזור מגורים א'
		59	5,000	שטח חקלאי
41	3,500	41	3,500	דרך רשומה/מאושרת
100	סה"כ: 8,500	100	סה"כ: 8,500	

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד חלקה מס' 18 גוש 12,218 משטח חקלאי לאזור מגורים.
2. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים.
3. חלוקה למגרשים.

## פרק 3 - הוראות התכלית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא כרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו. ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ד. תנייה.

#### דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. דרך להולכי רגל: תשמש למעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וגישה למגרשים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות (בהתאם תשר"ב 1992)

שם המזור (שימושים) יעקב	גודל פנימי מנימים (מ"ר)	מק"ב בנין נמוך			קדנ"ק	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			שטח שירות שטח	יעב"ח (מ"ר) יעב"ח (%)	שטח יוקרה שטח (%)	נזקת ציפה מקסימלית	צפיפות בנייה	שטח / מס' שטח למטר מבוקש	מ"ר יחיד מס' יחיד
		קדנ"ק	אחוזי	צדד		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	שטח יוקרה שטח (%)	יעב"ח (מ"ר) יעב"ח (%)							
אזור מנימים א'	400	3	3	3	5	108%	36%	11	36%	120%	1) 24%	4	15	4	8

.. תותר העברת אחוזי בניה ממשל מפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה הנאישר ועדה מקומית

באזור מנימים א' יהיה מותר לחקים מבנה עזר ומנייה לרכב פרטי אשר שטחם יכלול בשטח השיירות המותר.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו 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 אוויריים 1.5 מ'

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

##### הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקובל לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסוקת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור ייפקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כדול בי נקלט או ממוי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 10. תנאי להיתר בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש אם מפלס הכביש המתוכנן.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: