

314  
14.3.2002

2-4604

16/10/2001

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: " גבעת אלונים "

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. ביר אלמכסור

הודעה על אישור תכנית מס. 10039  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 5085  
 מיום 15.5.02

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 10039  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11.01.02 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

תוכנית מפורטת מס' ג/10039 מהווה שינוי למפורטת מספר 114/7  
 מסרה עיקרית:  
 א- שינוי יעוד משטח משק לאזור מגורים א  
 ב- קביעת מערכת דרכים  
 ג- שינוי קו בנין  
 ד- קביעת הוראות בניה

#### 1.2 מקום התוכנית:

כפר ביר-אלמכסור / גבעת מכמאן .

נ.צ. מרכזי:--		מזרח: 172 275	צפון: 244 075
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17652		4	

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 4.309 ד'

המדידה נערכה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך קליטת הגבולות וחישובי השטחים נערכו באופן גרפי

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חגייראת מוסטפא, ביר אלמכסור מיקוד 17925 ת.ד. 283.

יזם התוכנית: מ.מ. ביר אלמכסור, מיקוד 17925 ת.ד. 410. פקס 04/9865702 טלי 04/9869849.

מגיש התוכנית: ט.טאהא, כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486. פקס 04/9863408 טלי 04/9863410.

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומחיד מוסמך, מספר רשיון 38722 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04/9863408 טלי 04/9863410.

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/114 מאושרת.

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 1:500.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
05 / 06 / 00	עדכון 1
20 / 08 / 00	עדכון 2
16/10/2001	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול עבה רציף	1. גבול התכנית
כתום	2. אזור מגורים א'
ירוק	3. שטח ציבורי פתוח
אדום וירוק	4. דרך גישה
חום	5. דרך מאושרת / קיימת
ספרה ברבע העליון של העיגול	6. מס' דרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	7. קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	8. רוחב דרך
אפור קהה	9. אזור מבנה משק
קו צהוב מרוסק	10. מבנה להריסה
קו כחול עבה מרוסק	11. גבול ת.ב.ע. מאושרת
קו סגול	12. גבול מגרש
קו ירוק	13. גבול חלקה
קו ירוק עם משולשים	14. גבול גוש

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים (%)	שטח (דונם)	אחוזים (%)	שטח (דונם)	
18.66	0.804			מגורים א'
52.38	2.257	79.09	3.408	מבני משק
5.68	0.245			ש.צ.פ.
20.91	0.901	20.91	0.901	דרך מאושרת / קיימת
2.37	0.102			דרך גישה
100	4.309	100	4.309	סה"כ שטח תוכנית

## פרק 2 - הוראות התוכנית

### 2.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

- יש לפרט את רשימת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע המופיע בתוכנית המוצעת, לדוגמה:
- 1• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
  - 2• ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

### 4• שטח מגורים: בשטח מותר לבנות:

- 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 לחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חניות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
- ז- דרכים.

### 3 אזור למבני משק

ריכוז מבנים חקלאיים - דיירים רפתות, חממות הכלל כאמור בתוספת הראשונה בחוק ועפ"י הנחיות ג/6540 תוכנית מתאר מחוזית שאושרה למתן תוקף י"פ מיום "הנחיות ועקרונות למתן היתרי בניה לבניני משק-חקלאי באזור שיעודו חקלאי, ע"י ועדות מקומיות במחוז הצפון.

**2.2 טבלת זכויות ותגובות בנייה:**

לא ייקבעו חתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות ותגובות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובדירותים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לזו"ם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכני הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
	3	15	4	144%	40%	24%	120%	24%	120%	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר	מגורים א'

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון וזכויות

חערה:  
תגובה נמדד לפי מפלס הכניסה.

## 2.3 הוראות נוספות:

### א. תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 הבלט ואו הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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 החשמל.

3. המרחקים האנכים 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 מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב. - הוראות כלליות:

### 1. הפקעות:

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

### 2. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 3. 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.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

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

### 6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כיבוי אש:

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

### 8. סידורים לנכים:

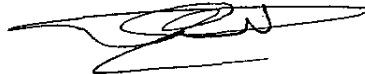
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### פרק 3 - מימוש התוכנית

#### תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך \_\_\_\_\_ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

### פרק 4 - חתימות

 בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

**טאהא טאהא**  
**משרד לשיקום הנזק**  
**כ' מנדא - 04-9863410**

עורך התוכנית:

