

70
15-12-2002

6

2-4634

12/2/02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ביר אלמכסור

שם ישוב : ביר אלמכסור

תכנית מס' ג/12750

מס יחידות = 28

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

מס' תכנית: 12750
מס' חלקות: 1201
תאריך: 15.7.02

הודעה על חקיקת תכנית מס. 12750
מס' חלקות: 5094
תאריך: 15.7.02

1.1 שם התוכנית:

שינוי ל תוכנית מתאר מס' ג/7403 מסויה עיקרית ומקום: הקטנת נטיגה מגבול מגרש + שינוי ממגודיט' א לדרך גישה

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת בביר אלמכסור

מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	מרחב:	צפון:	נ.צ. מרכזי
10361		15			

1.3 שטח התוכנית:

3.850 דונ"ם

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12750
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.10.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

1.4 בעלי עניין: מחמוד טאעון ביר אלכסור טל' 04-9868879

בעל הקרקע: מחמוד טאעון ביר אלמכסור טל' 04-9868879

יוזם התוכנית: מחמוד טאעון ביר אלמכסור טל' 04-9868879

מגיש התוכנית: אחמד סדיק שפרעם רח' גיבור גיבור 69 טל 04-9501034 04-9501166

עורך התוכנית: אחמד סדיק מהנדס אזרחי מס' רשיון 34216 שפרעם רח' גיבור גיבור 69

הודעה על אישור תכנית מס. 12730
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5159
מיום 3.2.02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/7403 מאושרת ותכנית מסי 7823

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500, 1:500 מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.06.2001	הכנה
12/2/02	עדכון 1
18/3/02	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט

- 1. קו רצוף כחול.....גבול תכנית מוצעת
- 2. קו עבה עם משולשים.....גבול גוש
- 3. קו דק בצבע ירוק.....גבול חלקה
- 4. צבע כתום.....אזור מגורים
- 5. צבע חום.....דרך קיימת מאושרת
- 6. פסים ירוק + אדום.....דרך גישה
- 7. צבע חום כהה.....שטח בנייני ציבור
- 8. צבע אדום.....דרך/ מוצעת/הרחבה
- 9. ספרה ברביע העליון של העיגול ... מסי דרך
- 10. ספרה ברביעים צדדים של העיגול. קו בנין קדמי
- 11. ספרה ברביע תחתון של העיגול.....רוחב דרך
- 12. ספרה בעיגול ירוק.....מספר חלקה
- 13. ספרה 15/1 15/2 15/3 15/4 5/15 מספר מגרש
- 14. ספרה רגילה 28.....מס יחידות

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים			
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד
65.25%	2.512	מגורים א	70.10%	2.700	מגורים א
24.55%	0.945	דרך מאושרת	24.55%	0.945	דרך מאושרת
9.30%	0.358	דרך גישה	2.10%	0.80	דרך גישה
---	----	שטח ציבורי	3.25%	0.125	ש.ב.צ
0.90%	0.035	דרך מוצעת	---	---	דרך מוצעת
100%	3.850	סה"כ	100%	3.850	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מטרות התוכנית:

הקטנת נטיגות מגבולות מגרש + העלאת אחוז בניה
 הקטנת קו בנין במגרש 15/1 צפוני ס מערבי ס מזרחי 1.0 מ דרומי 3.0 מ
 הקטנת קו בנין במגרש 15/5 צפוני 1.0 מ דרומי 1.0 מ מזרחי 1.0 מ מערבי 1.0 מ
 הקטנת קו בנין במגרש 15/4 צפוני 1.0 מ מזרחי 1.0 מ מערבי 1.0 מ דרומי 1.0 מ
 הקטנת קו בנין במגרש 15/3 צפוני ס דרומי 1.0 מ מזרחי 1.0 מ מערבי ל 1.0 מ
 הקטנת קו בנין במגרש 15/2 ל ס צפוני 1.0 מ דרומי 1.0 מ מזרחי ס מערבי
 שינוי יעוד ממגורים א לדרך גישה
 שינוי יעוד משטח בניני ציבור לדרך גישה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת נטיגות מגבולות מגרש + העלאת אחוז בניה מ 144% ל 182%
 שינוי יעוד ממגורים א לדרך גישה
 שינוי יעוד משטח בניני ציבור לדרך גישה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	2.512 * 1.58 = 3969	28

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים: שמושים לפי תכנית ג/ 7403 זכויות בניה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה דרך: תשמש למעבר כלי דכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובלתיכילים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ס	צפיפות / מס' יחיד למגרט מניימלי	גובה בניה מקסימלי		סח"פ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עקריים	שטח למפלי מתחת למפלס הכניסה	מפלס מפלי הכניסה**	קדמי	אחורי	קו בניה	גודל מגרט מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שיבושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות											
28	8	15	4	182	46%	D 24	C 158	B	A 182%		לפי סעיף 2.1	קו בניה	360	מגורים

** תוטר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

א. - הוראות והנחיות נוספות

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים 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. אישור 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 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'.

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 האנכיים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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 הזים לפינוי פסולת 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 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

2. 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.

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 ווללות 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 תשמ"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 כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

שלב ביצוע: 4.1

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ** א.מ.א.פ. א.י.ס. /

זים התוכנית: א.מ.א.פ. א.י.ס. /

מגיש התוכנית: א.מ.א.פ. א.י.ס. /

עורך התוכנית: א.מ.א.פ. א.י.ס. /

אנג' אהמד סדיק
מנכ"ל ארחה/מנהל תכנון המבורח
מס' רשום 34216
ט.כ. 04-9501034 6