

מ 37
21.01.04

26.6.06

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : גבעת אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. ביר אלמכסור

שם ישוב : ביר אלמכסור

תוכנית מס' 12256/ג

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 12256
שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/7403
מטרה עיקרית ומקום : שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים + הצעת דרך

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית נמצאת בביר אלמכסור

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
10502		10

1.3 שטח התוכנית:

13.30 דונ"ם

חט' יח' T 44

1.4 בעלי עניין: ג'אזי גדיר ת.ד 421 ביר אלמכסור טל' 04-9867886 מיקוד 17925

בעל הקרקע: ג'אזי גדיר ת.ד 421 ביר אלמכסור טל' 04-9867886 מיקוד 17925

יום התוכנית: ג'אזי גדיר ת.ד 421 ביר אלמכסור טל' 04-9867886 מיקוד 17925

מגיש התוכנית: אחמד סדיק שפרעם רח' ג'בור ג'בור 69 טל' 04-9501166, 04-9501034

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

12256
הודעה על אישור תכנית מס' 12256
הורסמה נילקוט הפרסומים מס' 12256
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12256
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.1.06 לאשר את התכנית
הנדל"ל גדדי
יו"ר הוועדה המקומית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 7403/ג 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 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
00/9/11	עדכון 1
15/3/02	עדכון 2
18.9.05	עדכון 3
27.6.06	

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

1.9 באור סימני התשריט:

1.10

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| גבול תכנית | 1. קו רצוף כחול |
| גבול גוש | 2. קו עבה עם משולשים |
| גבול חלקה | 3. קו דק בצבע ירוק |
| אזור מגורים | 4. צבע כתום |
| מבנים להריסה | 5. קווים בצבע צהוב |
| אזור חקלאי | 6. פסים אלכסוניים בירוק |
| דרך גישה מוצעת | 7. צבע אדום וירוק |
| מס' דרך | 8. ספרת ברביע העליון של העיגול |
| קו בנין קדמי | 9. ספרת ברביעיים צדדים של העיגול |
| רוחב דרך | 10. ספרת ברביע תחתון של העיגול |
| מס' חלקה | 11. ספרת 10/2 |
| דרך הלכי רגל מאושרת | 12. צבע ירוק וירוק כהה |

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד השטח	שטח בדונם	אחוז	יעוד השטח	שטח בדונם	אחוז
מגורים א	4.250	31.9%	מגורים א	5.535	41.6%
דרך הלכי רגל מאושרת	0.213	1.6%	דרך הלכי רגל מאושרת	0.213	1.6%
דרך גישה מוצעת	----	----	דרך גישה מוצעת	1.470	11.1%
אזור חקלאי	8.837	66.5%	אזור חקלאי	6.082	45.7%
סה"כ:	13.30	100%	סה"כ	13.30	100%

פרק 2 -

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים
התוויות הדרך
קביעת הוראות בניה

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / לדונם
מגורים	6642	8

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 א: שמושים לפי תוכנית ג/7403 זכויות בניה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.

דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

אזור חקלאי: עיבוד חקלאי לכל סוגיו ומבנים חקלאיים על פי ההוראות המפורטות המתאימות של תכנית ג/6540.

תנאי למתן היתרי בניה אישור משרד החקלאות בהתאם לפקודת היערות.

"תנאי למתן היתרי בניה סלילת דרכים בפועל וביצוע מערכת תשתיות"

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסי הקרקע (תבסית)	שטח שירות D	שטחים עיקריים C	B הכניסה למתח	A מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	15	4	144%	36%	24%	120%		144%	3.0	3.0	3.0	450	מגורים

**** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית**

3.3 הוראות נוספות:

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. 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' 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 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם 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 לצרכי רישום.

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:

לפי סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

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

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. ביבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: **



יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

אנג' אחמדי סדיק
מהנדס אורח/מהנדס תחבורה
מס' רשום 34216
ט.ז. 04-7501034

עורך התוכנית: