

2007328

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ אל מכסור

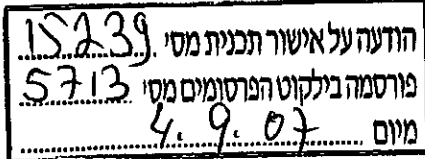
שם ישוב: ביר אלמכסור



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 15239 . שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים מיוחד ו ש.צ.פ משולב עם מבנה ציבור ודרך - שינוי תכנית ג/7403 ביר אלמכסור.



1.2 מקום התוכנית:

ביר אלמכסור

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	243500	צפון: 171100
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
12219		58,57,56,95	
12218		63,62,59,58,57	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 12.611 מ"ר נמדד ע"י מודד מוסמך

1.4 מספר יחיד 26

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חגיראת נמר מכסור מיקוד 17925,

זם התוכנית: חגיראת נמר מכסור מיקוד 17925,



מגיש התוכנית מ.ח.מהנדסים הנדס מדידות פקוח ויעוץ - כפר מנדא ת.ד 859

מיקוד 17907 טל 04 9864654 פקס 049508276

דואר אלקטרוני m\_h\_eng@netvisio.net.il

עורך התוכנית: מ.ח.מהנדסים הנדס מדידות פקוח ויעוץ - כפר מנדא ת.ד 859

מיקוד 17907 טל 04 9864654 פקס 049508276

דואר אלקטרוני m\_h\_eng@netvisio.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה תכנית מס' ג/7403 ביר אלמכסור

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

**1.7 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בק"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
6/6/04	הכנה
20-9-2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.10 באור סימני התשריט:**

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התוכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו ירוק עם משולשים שחורים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו תכלת
6. דרך מאושרת/קיימת	חום
7. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
8. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
9. דרך מוצעת	אדום
10. אזור חקלאי	קו עבי ירוק בצורת אלכסון
11. שטח ציבורי פתוח משולב עם שטח מבנה ציבורי	צבע ירוק וכתום לסורגן
12. אזור מגורים א מיוחד	צבע כתום תחום כתום כהה
13. דרך משולבת	צבע ירוק ואדום לסורגן
14. רדיוס אסור בניה מתחנת דלק	קו אדום מקוקו
15. ספרה ברבוע עליון	מס' דרך
ספרה ברבוע תחתון	רוחב דרך
ספרה ברבוע שמאלי וימני	קווי בנין
16. להריסה	צבע צהוב

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
51.55	6.500	0	0	אזור מגורים א מיוחד
0	0	69.57	8.774	אזור חקלאי
30.42	3.837	30.42	3.837	דרך קיימת ו או מאושרת
3.00	0.376	0	0	דרך מוצעת
11.00	1.384	0	0	דרך משולבת מוצעת
4.03	0.514	0	0	שטח ציבורי פתוח משולב עם מבנה ציבור
100	(12.611)	100	(12.611)	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד שמונה כ 26 יח"ד ושטח ציבורי פתוח ומשולב עם מבנה ציבור ודרך משולבת ודרך

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, דרך משולבת ומבנה ציבור משולב עם שטח ציבורי פתוח. קביעת הוראות בניה ושימושים באזורים השונים.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

**אזור מגורים אי מיוחד:** מכיל בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים מכוני יופי לא יעלה על 50 מ"ר שהמגרש המינימאלי יהיה לא פחות מ 500 מ"ר תכולת של 2 יח"ד למגרש ו 4 יח"ד לדונם.

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

**אזור ציבורי פתוח משולב עם מבנה ציבור:** השטח מיועד להקמת בניני צבור כגון מקומות לפולחן דתי כגון מסגד, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות עזרה ראשונה, גינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא "נתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

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

מס' יח"ד סה"כ לדוגם	צפיפות 'מס' / יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל הכניסה*	קדמי			אחורי	צדדי
4	2	15	4	100%	50%	16%	84%	**	100%	3 מטר	3 מטר	3 מטר	500	אזור מגורים 301' א
		15	4	160%	40%	120%			160%	3 מטר	3 מטר	3 מטר	540	שטח מבנה ציבור משולב עם שטח ציבורי פתוח

\*\* תותן העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדמ מקומית

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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 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.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה

- 1.1 תכני זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט
  - 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא חלוקה כפי שנדרש בחוק

### 2. רישום:

יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

### 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. פיצויים:

במידה ותחייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב.

### 9. הפקעות:

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

### 10. מבנים להריסה:

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

פרק 5 - חתימות

ה

בעל הקרקע:

ז

יזם התוכנית:

~~עבוד אלחלים  
ימודיטי ומודד  
מ. 934~~

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: