

# חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -  
"גבעות אלונים", "יזרעאלים", "משגב"

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2  
שינוי מס' 55 - הרחבת הישוב ביר אל מכסור

### הוראות התכנית

מ. ש. ע"י הפועצה הארצית לתכנון ולבניה בישיבת מס' 331 (ז'אנר) מיום: י"ג סיון תשס"ח (24.8.08)
---

אושר למתן תוקף

אריה בר  
 מנכ"ל משרד הפנים  
 יושב ראש תמועצה הארצית  
 לתכנון ולבניה

ינואר 2008

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965  
 מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי –  
 "גבעות אלונים", "יזרעאלים", "משגב"

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2 שינוי מס' 55 – הרחבת הישוב ביר אל מכסור

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2 שינוי מס' 55 – הרחבת הישוב ביר אל מכסור (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. מטרת התכנית:  
 הרחבת שטח הישוב הכפרי ביר אל מכסור.

3. מסמכי התכנית:  
 מסמכי התכנית הם:  
 א. הוראות התכנית הכוללות 4 עמודים.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:50000 (להלן: "התשריט")  
 הוראות התכנית והתשריט הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית ויתפרשו יחדיו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, תגברנה ההוראות על התשריט.

4. מקום התכנית:  
 מחוז: הצפון  
 נפות: עכו, יזרעאל  
 מרחבי תכנון מקומיים: גבעות אלונים, יזרעאלים, משגב  
 ישוב: ביר אל מכסור

5. שטח התכנית:  
 שטח התכנית כ-4,596 דונם כמותחם בקו הכחול בתשריט.

6. הקרקעות הכלולות בתכנית:  
 גושים שלמים: 10502, 12219.  
 חלקי גושים: 10334, 10335, 10336, 12216, 12217, 12218, 17560, 17647, 17648, 17652.

7. בעלי הקרקע:  
 מדינת ישראל, פרטיים.

8. מגיש התכנית:  
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז הצפון.

9. עורך התכנית:  
 דני וסמדר רז אדריכלים

10. יחס לתכניות אחרות:  
 10.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז הצפון, תמ"מ 2 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"), למעט הוראות ששוננו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו.

- 10.2 תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת (להלן: "תכנית מקומית") שאושרה ערב תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה.
- 10.3 בתכנית מקומית ניתן לייעד שטח למגורים או לשימושים אחרים, בכפוף להוראות תמ"א 22 ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.
- 10.4 על מסילת הברזל חיפה – נצרת תחולנה הוראות תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל - תמ"א 23 על שינוייה.
- 10.5 על דרך ראשית מס' 79 תחולנה הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים - תמ"א 3 על שינוייה.
- 10.6 על אף הקבוע בתמ"מ 9/2, בסמכותה של הוועדה המחוזית להרחיב את שטח הישוב הכפרי בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח המסומן בתכנית זו.

**11. באור הסימנים בתשריט:**  
כמתואר בתשריט ומבואר במקרא.

**12. הגדרת תכליות ושימושים:**  
שטח ישוב כפרי:  
השימושים המותרים: מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תיירות, תעסוקה, דרכים, חניה, בית עלמין, תשתית הנדסית, תחנת דלק, שטחים חקלאיים, שטחי ספורט ופנאי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ושטחים לתכנון בעתיד.

**13. תשריט התכנית:**  
תשריט תכנית זו, בכל הנוגע להרחבת שטח הישוב ביר אל מכסור, מהווה שינוי לתשריט תכנית המתאר המחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2.

**14. הוראות כלליות:**

14.1 שינויים הנובעים מרמת דיוק וקנה המידה של התשריט לא ייחשבו כסטיות מתכנית זו.

14.2 גבולותיו המדויקים של שטח היישוב ייקבעו בתכנית מקומית או בקומפילציה של מספר תכניות מקומיות.

14.3 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת או בהתאם לתכנית מפורטת.

**15. הנחיות לעריכת התכנית המקומית:**  
לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זו אלא אם תתייחס, בין היתר, לעניינים אלה ככל שהדבר נדרש עפ"י תוכנה:

15.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי טבע ונוף בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.

15.2 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם בישוב ושילוב העמדתם בנוף.

15.3 בשטח המיועד לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%, הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות.

15.4 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.

15.5 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני התשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה.

- 15.6 לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.
- 15.7 הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור, וסילוק שפכים (להלן: "פתרון הביוב") ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 15.8 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, את הטיפול בפסולת וסילוקה, לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות.
- 15.9 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתאום עם רשות הניקוז המקומית.
- 15.10 תנאי לאישור תכנית מקומית בתחום ההשפעה של מחצבת חנתון דרום (אתר מס' 34א') ובתחום ההשפעה של מחצבת חנתון מזרח (אתר מס' 34ב') הוא עמידה בכל הקבוע בהוראות תמ"א 14 ובכלל זה תסקיר השפעה על הסביבה.
- 15.11 אזורי הבינוי החדשים, החופפים לתחום ההשפעה של מחצבות חנתון דרום וחנתון מזרח, יסומנו בתשריט התכנית המקומית כשטח לתכנון בעתיד. פיתוח שטחים אלה יהיה כפוף למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה.

**16. ביצוע התכנית:**  
משך ביצוע התכנית כ- 15 שנים.

**17. חתימות:**

מגיש התכנית: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון

עורך התכנית: דני וסמדר רוז אדריכלים