

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ ביר אלמכסור

שם ישוב : ביר אלמכסור

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בביר אלמכסור  
מטרה עיקרית וזמקום: איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים

ע"מ/מ/ט/ט

#### 1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית הוא ביר אלמכסור שכונת מקמאן צד דרומי לא רחוק מהמסגד

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 221300	צפון: 774300
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
12217		51,50

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הוא 5.038 דונם חושב לפי קואורדנטות

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סובחי מחמוד חגראת ביר אלמכסור ו מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית  
יזם התוכנית: מ.מ ביר אלמכסור טלפון 9865702-04

מגיש התוכנית: מ.מ ביר אלמכסור טלפון 9865702 04

עורך התוכנית: מ.ח. מודדים הנדס מדידות פקוח ויעוץ - חוסין עבד אלחילים  
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך ר.מ. 934 - כפר מנדא ת.ד. 859 מיקוד 17907 טלפקס  
04-9864654

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7144 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 בך עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב
- ג. טבלת איזון ערוכה ע"י שמאי מורשה - מסמך מחייב
- ד. כל המסמכים הנ"ל הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
99-7-25	עדכון 1
2000-11-13	עדכון 2
2000-12-12	

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקווקו
- קו רציף דק ירוק
- קו רציף דק כחול כהה
- צבע צהוב
- קו רציף דק צבע מגנטה
- גבול התכנית.
- גבול תכנית מתאר.
- גבול חלקה.
- גבול מגרש ישן
- שטח מיגורים א.
- גבול מגרש חדש מוצע

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		סוג קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100	5038	100	5038	מגורים
100	5038	100	5038	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**מטרות התוכנית:**

חלוקה ואיחוד ללא הסכמה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

אחוד מגרשים וחלוקתם מחדש ללא הסכמת חלק מהבעלים

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
20	1813	מגורים

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

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

5.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון הבניה  
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' מבנים במגרש סה"כ	צפיפות נטר מס' יחיד. לדונם	גובה בנין מקסימלי		אחוז בניה מק סמלי				קווי בניה			גודל מגרש מומלי במ"ר	שם אזור (שימוש טיקריים)	
		מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי קרקע	שטחי קרקע	שטחים טיקריים	שטחים טיקריים	קדמי	אחורי			צדדי
*	*	*	*	*	*	*	*	לפי תשריט	לפי תשריט	*	*	*	מגורים א

\* לפי תכנית מתאר מכמאן מס' ג/7144 בתוקף

## א.- 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'.

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.

## **ב. - הוראות כלליות**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### **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 תכנית כוללות 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 תשמי"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 היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**10. סידורים לנכים:**

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

**פרק 5 - חתימות**

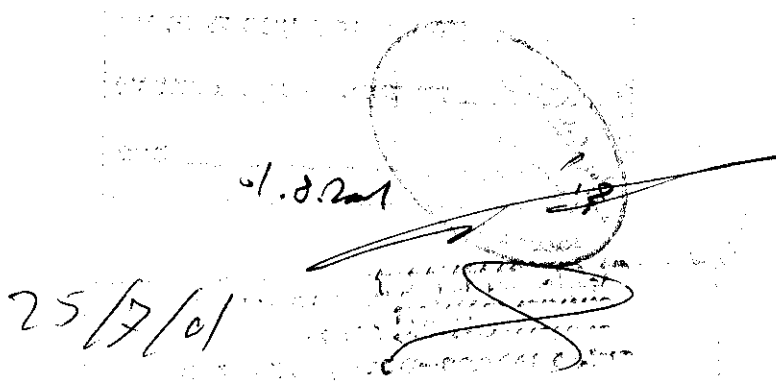
**בעל הקרקע:**

**יזם התוכנית:**

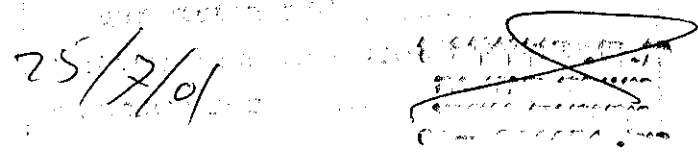
**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

מ.א.א.  
25/7/01



25/7/01



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
גבעות אלונים  
חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965  
40/00/74/אז הפקדת תכנית מס'  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
מיום 25/10/00 להפקיד את התכנית  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

40/00/74/אז הודעה על הפקדת תכנית מס'  
4957 פורסמה בילקוט פרסומים מס'  
4/02/2001 מיום

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
גבעות אלונים  
חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965  
40/00/74/אז אישור תכנית מס'  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר  
2/5/01 את התכנית ביום  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

40/00/74/אז הודעה על אישור  
4999 פורסמה בילקוט פרסומים מס'  
5/7/01 מיום