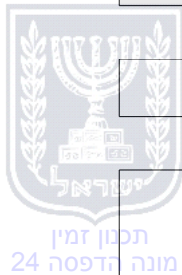


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0428532

הקטנת קווי בנין והזזת יעודים - בביר אלמכסור



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2018

לאשר את התוכנית

29/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במפורטת בביר אלמכסור שכונה דרומית לכביש 79, להזזת המגורים לשטחי הבתים הקיימים והסדרת קווי בנין במגרשים .
קביעת זכויות בניה לכל מגרש לפי סעיף 5 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|----------------------------|
| הקטנת קווי בנין והזזת יעודים - בביר אלמכסור | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 261-0428532 | מספר התכנית | |
| 8.630 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| ל"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, יזרעאלים

220427 קואורדינאטה X

741585 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ביר אלמכסור - שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביר אל-מכסור - חלק מתחום הרשות: ביר אל-מכסור

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|--------------|
| | | | ביר אל-מכסור |

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| 1-2, 5-6, 9, 16 | | חלק | מוסדר | 10336 |
| 4 | | חלק | מוסדר | 17657 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 20/03/2013 | 3752 | 6566 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14093 ממשיכות לחול. | שינוי | 14093 ג/ |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חוסין עבד אלחלים | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חוסין עבד אלחלים | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 31 28/05/2018 | חוסין עבד אלחלים | 28/05/2018 | | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------------------------|---------------|----------|------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, מועצה מקומית | | | ביר אל- מכסור | (1) | | 04-9865702 | 04-9869849 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביר אלמכסור שכונת דרומית.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | מועצה מקומית | | | ביר אל- מכסור | (1) | | 04-9865702 | 04-9869849 | |

(1) כתובת: ביר אלמכסור שכונת דרומית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----------------|---------------|----------------------|------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ביר אל- מכסור | (1) | | 04-9869849 | 04-9869849 | |
| בעלים | | אחרים אחרים | | | ביר אל- מכסור | (2) | | 04-9869849 | | |

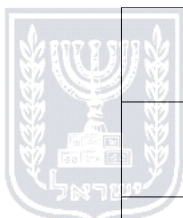
(1) כתובת: נצרת עילית - רחוב חרמון.

(2) כתובת: ביר אלמכסור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

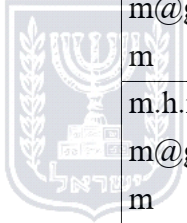


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| מהנדס | עורך ראשי | חוסין עבד אלחלים | 934 | | כפר מנדא | (1) | 1 | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse m@gmail.co m |
| | מודד | חוסין עבד אלחלים | 934 | | כפר מנדא | (2) | | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse m@gmail.co m |

(1) כתובת: שכונת אלמעברה 3.

(2) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקטנת קווי בנין ושינוי יעוד מחקלאי למגורים .
התכנית קובעת ומגדירה את זכויות והוראות הבניה במגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קווי בנין .
קביעת זכויות הבניה במגורים .
שינוי יעוד מחקלאי למגורים .



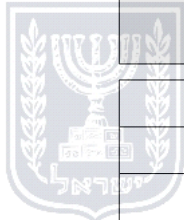
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| יעוד | תאי שטח |
|-------------|----------------------------------|
| מגורים ב' | 4 - 7, 9, 11, 13, 14, 16, 22, 25 |
| קרקע חקלאית | 1, 2 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|--------------|------------|
| חקלאי | 1,276 | 14.79 |
| מגורים א מיוחד | 7,354 | 85.21 |
| סה"כ | 8,630 | 100 |

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------------|--------------|
| מגורים ב' | 7,357.64 | 85.22 |
| קרקע חקלאית | 1,276.22 | 14.78 |
| סה"כ | 8,633.86 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מיועד למגרשים עבור בתי מגורים . |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | השימושים המותרים בקרקע חקלאית : מבני חקלאי , בית צמיחה, בית גידול לפטריות, בית אריזה, דיר ציון, רפת, לול, ארווה, מכון רדיה, שטח מחיה לראש של בעלי חיים, סככה חקלאית, מרכז מזון, מחסן חקלאי. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי כל בינוי בשטח חקלאי שאינו נדרש במישרין בקרקע חקלאית יהיה לפי הקבוע בהוראות תכנית ג/21904. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | |
|---------------|------------|------------------------------|------------|-------------------|-----------------|------|-------|---------|-----------------|--------------------|-------|-------|-----------|----------------|------|-------|--|--|
| | | | | | | | | | | מפלגת | מפלגת | מפלגת | | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | שרות | עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 53% | | | | 470 | 25 | 225 | 11 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 63% | | | | 792 | 50 | 450 | 13 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 26% | | | | 1166 | 30 | 270 | 14 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 56% | | | | 319 | 18 | 162 | 16 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 125% | | | | 956 | 120 | 1080 | 22 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 47% | | | | 347 | 16 | 149 | 25 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 45% | | | | 440 | 44 | 156 | 4 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 45% | | | | 516 | 52 | 183 | 5 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 63% | | | | 956 | 60 | 540 | 6 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 46% | | | | 650 | 30 | 270 | 7 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 41% | | | | 735 | 30 | 270 | 9 | מגורים ב' | מגורים ב' | | | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה עבור המבנים החקלאיים יהיו עפ"י תכנית ג/21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) כולל עליה לגג.

(3) כולל עליה לגג.

6. הוראות נוספות

| | | |
|-------------------|--------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> | <p>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.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חשמל</p> | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים . 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים . <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל</p> <p>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ"</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ"</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.2 חשמל</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב</p> <p>סובב שפרעם בע"מ ובתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הסדרת האיחוד והחלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>רישום:</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|------------|--------------------|
| 6.6 | שרותי כבאות |
| | להוצאת היתר בניה. |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--------------------------------|--|
| התכנית תמומש תוך 7 שנים מאושרה | |
|--------------------------------|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24