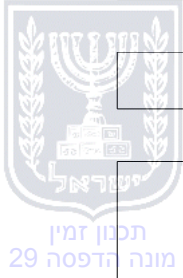


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0856666

הרחבת דרך והסדרת מגרשי המגורים - בביר אלמכסור



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת דרך והסדרת מגרשי המגורים - בביר אלמכסור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דרך והסדרת מגרשי המגורים - בביר אלמכסור

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

261-0856666

מספר התכנית

26.814 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

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

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
18, 24		חלק	מוסדר	10336
4		חלק	מוסדר	17657
19		חלק	מוסדר	17678

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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	ג/ 14093
05/06/2019	11604	8274	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0428532 ממשיכות לחול.	החלפה	261-0428532



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 07 07/12/2021	חוסין עבד אלחלים	07/12/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**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.

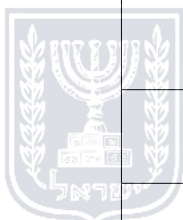
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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**



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

(1) כתובת : שכונת אלמעברה 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הרחבת דרך והסדרת קווי בניין למגרשי מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת והארכת דרך ע"פ סעיף חוק 2א62(א)

הסדרת קווי בניין ע"פ סעיף חוק 2א62(א) 4.

מתן הוראות בניה להריסה ע"פ סעיף חוק 2א62(א) 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4 - 7, 9, 11, 13, 14
קרקע חקלאית	1, 2, 101, 102, 104, 108
דרך משולבת	16, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	16
מבנה להריסה	מגורים ב'	6, 7, 9, 11, 14
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	101, 102

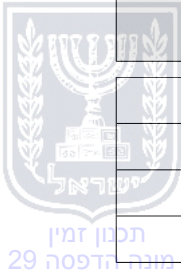
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	2,955	11.02
חקלאי	19,317	72.04
מגורים א מיוחד	4,542	16.94
סה"כ	26,814	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	7,332.68	27.35
מגורים ב'	4,398.28	16.40
קרקע חקלאית	15,083.08	56.25
סה"כ	26,814.05	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למגרשים עבור בתי מגורים .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי השימושים המותרים בתכנית ג/ 21904
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועדת להולכי רגל וגישת רכב .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל <td>מפל </td></td></td>	מפל <td>מפל <td>מפל </td></td>	מפל <td>מפל </td>	מפל
(1)	(1)	(1)	(1)	53	53	25	225	471	11	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	63	63	50	450	792	13	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	43	26	30	270	567	14	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	45	45	44	156	443	4	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	45	45	52	183	517	5	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	63	63	60	540	727	6	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	70	46	30	270	433	7	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	67	41	30	270	455	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה עבור המבנים החקלאיים יהיו ע"פ תכנית ג/ 21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) כולל עלית גג.

**6. הוראות נוספות**

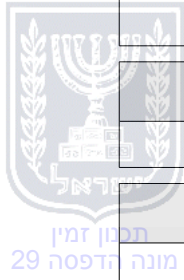
<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></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><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></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"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה 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>	





6.3	חשמל
	<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 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> <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 .</p> <p>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" מהמסד של עמוד חשמל במתח</p> <p>עליון/על עליון או 3 מ" מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר</p> <p>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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.5</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו חלוקה מאושרת כדין .
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הינו הריסות כל המסומן להריסה ואשר רלוונטיים למגרש נשוא הבקשה .
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיד עם אישורה של התכנית

