

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/12/2021

תכנית מס' 261-0951384

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי תווי דרך מס' 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה מיקום הצומת המחברת בין דרך מספר 63 עם דרך מספר 1 בכפר ביר אלמכסור בשכונה מערבית.

זכויות הבניה למגורים הם לפי תוכנית מאושרת מס' ג/7403 כלהלן : שטח עיקרי 120% , שטח שירות 24% , תכסית קרקע 36% , וצפיפות של 6 יח"ד/דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי תווי דרך מס' 63

ומספר התכנית

מספר התכנית 261-0951384

1.2 שטח התכנית 3.962 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 גבעות אלונים
 קואורדינאטה X 220732
 קואורדינאטה Y 742835

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כניסה שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ביר אל-מכסור

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10334	מוסדר	חלק		1, 32

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14093 ממשיכות לחול	שינוי	ג/14093



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד שנאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד שנאוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 32 17/11/2021	איאד שנאוי	15/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 47 04/05/2021	איאד שנאוי	15/02/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית, גבעות אלונים		0	שפרעם	שפרעם (1)		04-9502021	04-9501526	valoneem@ iual.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת: שפרעם ת.ד. 505.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גבעות אלונים		ועדה מקומית גבעות אלונים	שפרעם	שפרעם		04-9502021	04-9501526	valoneem@iual.org. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איאד שנאוי		איאד שנאוי הנדסה אזרחית ומדיד	כפר מנדא	כפר מנדא	1	04-9864006		eiadeng@gm ail.com
	יועץ תחבורה	איאד שנאוי	111827	איאד שנאוי - הנדסה אזרחית בע"מ	כפר מנדא	אלבסאתין	10	04-9864006	04-9863144	eiadeng@gm ail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איאד שנאוי	1101	איאד שנאוי - הנדסה אזרחית בע"מ	כפר מנדא	אלבסאתין	10	04-9864006	04-9863144	eiadeng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי תוואי דרך מס' 63 בחיבור עם כביש מס' 1 קביעת יעוד הקרקע למגורים וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הזזת צומת בחיבור כביש מס' 63 עם כביש מס' 1 לכיוון צפון. קביעת יעוד הקרקע למגורים ב' וקביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4
דרך מאושרת	3, 1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,209.67	55.77
מגורים א'	1,040.53	26.26
מגורים א' מיוחד	712.1	17.97
סה"כ	3,962.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,587.6	40.07
דרך מוצעת	375.85	9.49
מגורים ב'	1,998.86	50.45
סה"כ	3,962.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלרית.</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז- מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, אופניים, מדרכות, גינון, חניה מוסדרת, נטיעות, מעבר תשתיות- תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת- עיליים ותת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמוגדר בפרק א" לחוק התכנון והבניה, התש"כה</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, אופניים, מדרכות, גינון, חניה מוסדרת, נטיעות, מעבר תשתיות- תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת- עיליים ותת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמוגדר בפרק א" לחוק התכנון והבניה, התש"כה</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
5	4	3	3	4	12	6	2	36	24	120	400	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:

היקף השימושים למשרדים, מבני ציבור, מסחר לא יעלה על 15% מסה"כ זכויות הבניה.
סה"כ יח"ד בתוכנית 12 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות , ובאישור הועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה : 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה. : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00מ' ה. קו חשמל מתח עליון 160 - 110ק"ו -- 20.00מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400ק"ו -- 35.00מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1.00מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז :</p>

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>"העשרת מי תהום" : יוותרו עד 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>

6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>"חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה" - היתרי בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י תקן ישראלי 413".</p>

6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

5 שנים מיום אישור תוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10