

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1000397

שינוי בהוראות התכנית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בהוראות התכנית מזרח ביר אלמכסור , חלק מחלקה 8 בגוש 17652 מטרת התכנית

1. שינוי בקווי בניין
- א. שינוי בקו בניין קדמי מ- 5 מ' לפי המסומן בתשריט
- ב. שינוי בקו בניין אחורי מ- 4 מ' לפי המסומן בתשריט
2. הגדלת גובה מבנה ומספר קומות מ-4 ל-5 קומות
3. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות התכנית

מספר התכנית 261-1000397

1.2 שטח התכנית 0.957 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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

222275 קואורדינאטה X

744050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח ביר אל-מכסור רחוב א-תות

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 מזרח ביר אלמכסור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17652	מוסדר	חלק		8

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/2013		3752	6566	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית ג/ 14093 וכפופה לשאר נספחיה	שינוי	ג/ 14093
14/10/1993		134	4150	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ במ/ 114 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 114



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 57 16/04/2022	שאדי איוב	02/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
	פרטי	עלי חוגיראת 027544857 (1)			ביר אל- מכסור			050-4538907	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביר אלמכסור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי חוגיראת 027544857			ביר אל- מכסור		(1)	050-4538907	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com
פרטי	באסל חוגיראת 211508163			ביר אל- מכסור		(1)	050-4538907	04-9862742	Ayoubsh@gmail.com

(1) 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
	עורך ראשי	שאדי איוב		איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742		Ayoubsh@gmail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742		Ayoubsh@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בהוראות התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין

2. הגדלת מספר קומות וקביעת גובה במטרים

3. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	מגורים ב'	101

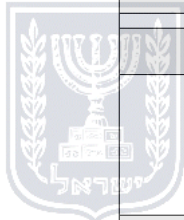
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	294	30.72
מגורים א	663	69.28
סה"כ	957	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	293.86	30.70
מגורים ב'	663.42	69.30
סה"כ	957.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מבנה-עזר וחנייה מקורה יח"א
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנה עזר : א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחנייה מקורה לרכב פרטי. ב. שטח מבנה עזר לא יעלה על 25.0 מ"ר ליח"ד ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי. במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש. הכל במבנה אחד. ד. יותר להקים עד שתי יח"א בשימוש נוסף כל בקשה להיתר איכסון תיירותי כפופה לקבלת חו"ד משרד התיירות ועמידה בתקניו ה. יותר מבנה מגורים נוסף בתנאים כדלקמן : המרווח המזערי בין הבניינים יהיה 6.0 מטר, המרווחים הצידיים הקדמי והאחורי כאמור עפ"י טבלת האזורים וההגבלות, גובה קומות כמותר באזור, וסך שטחי הבניה הכולל בשני המבנים לא יעלה על המותר עפ"י התוכנית. ו. בחישוב שטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט מקלט תקני. מוסך לרכב פרטי, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר ומרפסת גג בלתי מקורה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות לתנועה מוטורית ומיכנית ולהולכי רגל רחבות לתנועה ציבורית, חניות לכלי רכב, שדרות נטועות ולמעבר מערכות תשתית יישובות. אסורים בבניה כלשהי פרט לריהוט רחוב ומבנים לשרות השימושים המותרים כנ"ל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											עיקרי					שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	5	16 (2)	8	5	40	144	24	120	400 (1)	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) לא כולל גובה ביר מעלית וחדר מדרגות.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.2	חשמל
	<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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' - מארון רשת</p> <p>3.0 מ' - שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני 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 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' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>עליון/על עליון או 3 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>על 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 style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים: גובה גדרות אלה לא יעלה על 2.30 מטר, ייבנו מחומרים כגון רשתות וסככות פלדה, בטון, אבן, עץ בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>חובת התקנת גדר בקו רחוב: א.על מבקש היתר הבנייה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זאת, פרט למגרשים אשר חזיתם הוגדרה כמסחרית עפ"י תשריט של</p>	

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

תוכנית זאת.

הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט, גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפתח מ- 0.60 מטרים.

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה, וייהרס כתנאי לאישור בקשה להיתר בניה

6.9

עיצוב אדריכלי

ההוראות יכללו את ההנחיות הבאות, והן חלות על כל תחום התכנית בכל מקרה :

א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות והסביבה ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר

ב. גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג. התקנתם תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה..

ד. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מתלי כביסה מתקן לתליית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר.

ו. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית

6.10

הוראות פיתוח

א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז. החניה, שערים וכו'

ב. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועיפ פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.

ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.

ד. מתקן חשמל תקשורת כללים ושעוני מים יותקנו בתוך ארונות עייח שטח המגרשים ועם גישה ישירה מתחום הרחוב. הללו ירוכזו יחד עם הגישה לפינוי האשפה במבנה והמוקף. גדר בנוי אבן ובנישות כנדרש.

ה. בשטחים ששיפועם מעל 20% ייצבו המדרונות במסלעות או בקירות תומכים מדורגים שגובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8