

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0992164

שינוי בהוראות התכנית חלקה 59 - ביר אלמכסור

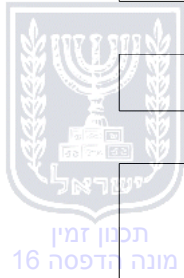
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית **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 משנה קווי בניין, הגדלת תכסית ושינוי מפלס 0.00 בחלקה 59
הקטנת קו בניין אחורי מ 6 מ' ע"פ תכנית מאושרת ל 3 מ' , ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4) - שינוי קווי בניין
הקטנת קו בניין צידי מ 6 מ' ע"פ תכנית מאושרת ל 0 מ' (קיר ללא פתחים) , ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4) - שינוי
קווי בניין
שינוי מפלס 0.00 למבנה מוצע , מתכנית בינוי המאושרת מ- 219.50 ל- 222.0 ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5) - שינוי
בהוראות בינוי
הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי בהוראות התכנית חלקה 59 - ביר אלמכסור	

מספר התכנית 261-0992164

שטח התכנית 1.200 דונם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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 222013

קואורדינאטה Y 743564

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעסוקה ותעשייה ביר אלמכסור- חלקה 59

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

שכונה

אזור תעסוקה ותעשייה ביר אלמכסור- חלקה 59

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17652	מוסדר	חלק	59	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1020	241

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמל/ 1020	שינוי	התכנית מחילפה תשריט והוראות תכנית תמל/ 1020 וכפופה לנספחים הרלוונטיים של תמל/ 1020	7373	526		08/11/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנא חאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנא חאג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	23/12/2022	מוחמד זועבי	14: 00 05/01/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	16/12/2022	עביר סעיד	13: 42 16/12/2022	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2022	רנא חאג	07: 17 30/06/2022	מצב מאושר	לא

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
	פרטי	(1)		קרביץ בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	45	08-9147795		alonr@kravitz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אלון רונן - איש קשר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרביץ בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	45	08-9147795		alonr@kravitz.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	אדריכל	מוחמד זועבי	82271		נצרת	נצרת (2)		04-8161444		rana.haj1@gmail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד			כפר יאסיף	(3)				abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: תד 20007.

(3) כתובת: כפר יאסיף.



תכניון זמין
מונה הדפסה 16



תכניון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התכנית משנה קווי בניין, שינוי מפלס 0.00 בתכנית הבינוי ומגדילה תכסית, שנקבעו בתכנית תמל/1020 אזור תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4)
- שינוי הוראות הבניה את מפלס ה- 0.00 ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5)
- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	59

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,200.22	100
סה"כ	1,200.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	א- מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום רציף ותקין של פעילות תעשייתית קלה ומלאכה בלתי מזהמת לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחובות וחניות. ב- יתאפשר איחוד מגרשים צמודים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - מפלס ה- 0.00 יהיה בהתאם לתכנית בינוי 222.0, תתאפשר אילסטיות במפלס ה 0.00, ב- 50+ ס"מ או 50- ס"מ. - בקו בניין צידי ימני 0 - תותר בניית קיר אטום ללא פתחים הגובל לשכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות							
תעשייה קלה ומלאכה	1105	1000	50	65	10	3	0 (1)	6	4	6

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים הכולל יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת את מתחת אליה ולהפך, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קיר ללא פתחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר קיום היוועצות
	כל סטייה מגובה הקבוע בתכנית בכל אחד מהמגרשים יחייב אישור מערכת הבטחון
6.2	עיצוב אדריכלי
	1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 4. קרוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קרוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. 5. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין.
6.3	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובתחומי המגרש. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
6.4	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה 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. 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, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.4

חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים העירונית המרכזית, צנרת המים הביתית תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ותקני משרד הבריאות ורשות המים.
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.6

ניהול מי נגר

1. באזור התעסוקה תיאסר החדרת מי נגר.
2. בשטחים ציבוריים פתוחים באזור המגורים תתאפשר השהיית נגר באמצעות שטחי חלחול, ובלבד שלא יגרמו לסכנת הצפה ולפגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- שמירה על עצים בוגרים
- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.



דו"ח סביבה	6.8
א. כללי 1. אין להתיר הקמת מפעלים או בתי מלאכה במתחם למגורים. הקמת בתי עסק כגון ממכר מזון, שירותי דרך, חומרי בניין וכד', תהיה בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית. 2. הסרת צמחיה במסגרת עבודות הכשרה שטח התכנית תיעשה באמצעים מכניים בלבד. יש לאסור שימוש בחומרי הדברה או כימיקלים אחרים לשם עבודות אלו. ב. זיהום קרקע ומים 1. לא תותר הצבת מכלי תדלוק במתחם המגורים, לרבות חצרות הבתים. למעט מכלי דלק להסקה ביתית. 2. לא תותר הקמת תחנות מעבר לפסולת. 3. תשטיפים מזוהמים מתחמים לאצירת פסולת (כגון דחסני פסול), לא יופנו לנקזי נגר אלא למתקן טיפול קדם טרם הזרמתם למערכת הביוב הציבורית. במסגרת היתר הבניה יש לוודא בנספח הסניטרי את האמצעים למניעת זרימת תשטיפים אלו לנקזי הנגר. ג. מפגעי רעש 1. עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגע רעש כאמור ב"חוק מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 " יחויב בהכנת בחוות דעת מקדמית אשר תוגש לרשות המקומית לשם אישור והטלת תנאים מיוחדים בתנאי רישיון העסק והיתר הבניה. ד. ממשק התכנית לשטח פתוח . 1. יש לאסור פגיעה ברצועת הממשק שבין השטח הבנוי והשטח הפתוח במהלך בחצוע עבודות ההכשרה והבניה . 2. יש להבטיח מניעת קיום אתרי מפגעים כגון השלכת פסולת גזם , בניין לאורך רצועת הממשק.	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
א. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית בקנ"מ של 1: 500 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר : 1. מערכות התשתית : מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה. 2. דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית. 3. תאורת רחובות. 4. כבישים ומדרגות. 5 גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים. 6. הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של : גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. ב. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, המציג בין היתר אפשרות למיצוי מלוא פוטנציאל יחידות הדיור במגרש. ג. חיבור השכונה למערכת הביוב העירונית והשלמת ביצוע חיבור פיתרון קצה . ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג , פרטי כבלי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מכבלי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים . ה. תנאי למתן היתר בניה לעסק חדש במתחם התעסוקה יהיה הכנת סקר מקדמי לאפיון מפגעים צפויים ופליטות ו. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.	
תשתיות	6.10
כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט	

תשתיות	6.10
מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .	
חומרי חפירה ומילוי	6.11
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בכפוף לאישור הועדה המקומית . גבולות התכנית הפונים לשטחים הפתוחים רגילים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. תחשיב עודפי החפירה בתכנית : - כבישים : 41000 מ"ק חפירה , 49000 מ"ק מילוי . - מגרשים : 64000 מ"ק חפירה , 69000 מ"ק מילוי . - פיתוח נוף : חפירה 43000 מ"ק - 13400 מ"ק מילוי . סה"כ בשטח התכנית עודפי חפירה בשטח של 16600 מ"ק - תחשיב חפירה ומילוי בתכנית זו הינו הערכה על בסיס תכנון הפרמטרים המובאים בזאת . ניתן לחרוג מחישוב זה באישור הוועדה המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה