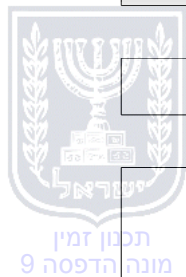


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-1300409

שינוי קוי בניין והגדלת תכנית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005358628/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בשכונה המזרחית של מכמאו בביר אלמכסור  
התוכנית מציעה הגדלת תכסית קרקע כולל שינוי וקביעת קווי בניין  
בנוסף לקביעת גובה מבנה ושינוי בהוראות בינוי לצורך יצירת מסגרת  
תכנונית לתוספת מבנה במגרש הכולל מבנה קיים-שני מבנים במגרש אחד .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

שינוי קוי בניין והגדלת תכסית

261-1300409

**מספר התכנית**

0.722 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	222260
	קואורדינאטה Y	744175

1.5.2 תיאור מקום שכונת מכמאן מזרחית-בביר אלמכסור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביר אל-מכסור - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת מכמאן מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17560	מוסדר	חלק		31

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



## 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
<u>14093 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14093 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי התכנית ג/14093 הרלוונטיים.	6566	3752		20/03/2013
<u>114 ג/ במ/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 114 ממשיכות לחול.	4150	134		14/10/1993



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יוסף בדארנה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יוסף בדארנה		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	07/01/2024	יוסף בדארנה	12:08 16/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דוא"ל
	פרטי	עימאד חג'יראת (1)		מ.מקומית ביר אלמכסור	ביר אל- מכסור		618	04-9863410	yazid1804@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית מכמאן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עימאד חוג'יראת		מ.מקומית ביר אלמכסור	ביר אל- מכסור	(1)	618	04-9863410	yazid1804@icloud.com

(1) כתובת : שכונה מזרחית מכמאן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה	105623	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא (1)	486	04-9863410	tahazidan332@gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	(1)	486	04-9863410	tahazidan332@gmail.com
מהנדס	יועץ	מוחמד עבד אלחמיד			כפר מנדא	(2)	994	04-9863574	m049865516@gmail.com

(1) כתובת : שכונה מערבית ע"י מסגד אלנור.

(2) כתובת : שכונה ותיקה ע"י בניין המועצה המקומית.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 וקביעת קוי בניין כולל הגדלת תכסית קרקע וגובה מבנה כולל שינוי בהוראות בינוי לצורך יצירת מסגרת תכנונית לשני מבנים במגרש אחד במרחק של 2 מ' ביניהם .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי קוי בניין לפי סעיף בחוק 62א(א)(4) .
2. שינוי בהוראות בינוי והגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(5) .
3. קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א(א)(4) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	3114	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	3114
קו בנין עילי	מגורים ב'	3114

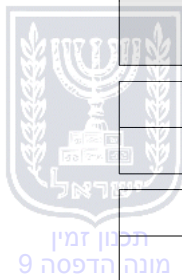
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	722	100
סה"כ	722	100

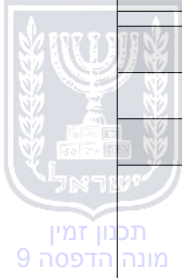
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	726.66	100
סה"כ	726.66	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>הוראות עיצוב ארכיטקטוני</p> <p>ההוראות יכללו את ההנחיות הבאות :</p> <p>א. חומרי גמר-בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות והסביבה ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר .</p> <p>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 .</p> <p>ג. צנרת-התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה .</p> <p>ד. דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג .</p> <p>ה. מתלי כביסה-מתקן לתליית כביסה צמוד לבניין יהיו חלק מהפתרון העצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר .</p> <p>ו. מיכלי גז ודלק-ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית .</p>
ב	<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>יחידת אירוח כשימוש נוסף :</p> <p>א-במגרשים שגודלם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר יותרו עד 2 יחידות אירוח במגרשים גדולים יותר יותרו עד 4 יחידות אירוח .</p> <p>ב-תנאי לקבלת היתר בניה לשימוש של איכסון תיירותי הוא הבטחת נגישות תקינה בהתאם לחו"ד מומחה לתחבורה, אבטחת ביצוע תשתיות ביוב ומים, והמרת הזכויות שהוקצו לטובת המגורים לשימוש תיירותי .</p> <p>ג-כל בקשה להיתר איכסון תיירותי כפופה לקבלת חו"ד משרד התיירות ועמידה בתקניו .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות					
קדמי												
אחורי												
צידדי- שמאלי												
צידדי- ימני												
מכל הקובעת (1) 4		15	8	53	144	20	124	722	ביר אלמכסור	3114	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

### הוראות טבלה 5:

- גובה הבניין נמדד ממפלס הקרקע הטבעית שבמפת המודד אנכית בכל מקום בתכנית הבניין, ועד קצה גמר כרכוב הגג ו/או רכס גג הרעפים.
- בעדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של 2.20 מ' גובה נקי.
- (2) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	<p>1. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>2.1-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>2.2-נגר עילי :</p> <p>שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן בהתאם להנחיות "מדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי" של משרד השיכון .</p> <p>1. הקטנת הנגר העילי והגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>2. פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים .</p> <p>3. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים .</p> <p>4. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז .</p> <p>3. ביוב :</p> <p>3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>3.2 לא יפותחו שטחים ולא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית ג/14093 ללא מתן פתרון בפועל של קליטת שפכים למט"ש האיזורי .</p>

## 6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

### 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

	<p>תנאי בהליך הרישוי, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
--	--

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית הינו עד 10 שנים מיום אישור תוכנית זו .