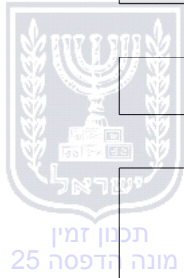


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0417782

הרחבת יעוד ציבורי במג'ד אל כרום ג/22939



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

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

התכנית קובעת בסיס תכנוני לפיתוח שטח למבנים ומוסדות ציבור בשכונה הדרומית בצמוד לדרך מס' 85 (שכונת שקארת אלג'אמע). היעוד המוצע נחוץ לחיזוק אזור זה של היישוב שבו מחסור גדול של שירותים ציבוריים בכלל ומוסדות חינוך בפרט. התכנית מציעה תוספת שטחי בנייה למוסדות ציבור בהיקף של כ- 11,270 מ"ר.

כיום כל התלמידים באזור הדרום מערבי של היישוב מקבלים שירותי חינוך בצד הצפון מזרחי המרוחק. מלבד הצורך עצמו במבני חינוך שזכה בהכרה בצורך ממשרד החינוך, פריסת השירותים הנ"ל איננה מאוזנת וקיים צורך דחוף בתגבור מוסדות ציבור באזור התכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יעוד ציבורי במג'ד אל כרום ג/22939

מספר התכנית 260-0417782

1.2 שטח התכנית 11.090 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 ל"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 בקעת בית הכרם
 קואורדינאטה X 223975
 קואורדינאטה Y 757975

1.5.2 תיאור מקום

במרכז דרום הישוב בין דרך אזורית מס' 85 לבין דרך עירונית מס' 106.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'ד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מג'ד אל כרום

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שקארת אלגיאמע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19041	מוסדר	חלק		56, 59-60, 86
19050	מוסדר	חלק	123	68, 107

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	ביום 15.05.2017 הועדה המחוזית אשרה הקלה מדרך ראשית מס' 85 מ-100 מ' ל-50 מ' מציר הדרך, לפי סעיף 8 להוראות תמ"א 3 שינוי 7.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
07/09/2004	3944	5327	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10523 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10523
06/01/1999	1557	4719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7696 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7696



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חכם דביאת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חכם דביאת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/11/2017	חכם דביאת	10/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

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 מג'ד אל כרום	מג'ד אל כרום	מג'ד אל- כרום		04-9883750	04-9882325	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'ד אל כרום	מג'ד אל כרום	מג'ד אל- כרום		04-9883750	04-9882325	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מג'ד אל כרום	מג'ד אל כרום	מג'ד אל-כרום		04-9883750	04-9882325	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חכם דביאת	116600	חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי	כפר כנא	כפר כנא		04-6517238		hakam_dbiat @yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	דייר אל- אסד				



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת מבנים ומוסדות ציבור בישוב מג'ד אלכרום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ללא יעוד למבנים ומוסדות ציבור
שינוי יעוד משטח ללא יעוד לשטח ציבורי פתוח
קביעת זכויות בנייה
מתן הקלה בקו בניין מדרך ראשית מס' 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	5
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	6, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	4
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

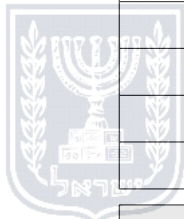
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.15	1,680	דרך מאושרת
10.78	1,196	מפעל הנדסי
69.41	7,698	שטח ללא ייעוד
4.65	516	שטח ציבורי פתוח
100	11,090	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.27	1,693.91	דרך מאושרת
4.49	498.28	דרך מוצעת
59.77	6,629.16	מבנים ומוסדות ציבור
20.46	2,269.31	שטח ציבורי פתוח
100	11,090.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

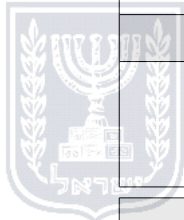


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי - חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בתחום גבולות מגבלות הבניה מתחנת התדלוק המסומנים בתשריט התכנית, לא תותר כל בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור. ב. משטחי גינון, צמחייה וחורשות. ג. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות. ד. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל. ה. מתקני משחק וספורט. ו. מעבר תשתיות. ז. מרכזי מיחזור. ח. שביל אופניים. ט. טיילת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ההוראות הבאות חלות על רצועת השצ"פ עם הנחיות מיוחדות המצויה לאורך דרך ראשית מס' 85, המתייחסות לתכנון הרצועה הנ"ל כטיילת אזורית. 1. בינוי בגבול הטיילת לאורך כביש 85 יצור חזית ייצוגית לכיון הטיילת. לא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון השטח הפתוח והכביש. 2. מגרשים בגבול הטיילת יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת. 3. היתר בניה יכלול הוראות להגדרת גבול המגרש עם השצ"פ. העיצוב האדריכלי (גובה קירות, גדרות, חיפוי וחומרי גמר, גינות וכדומה) יהיה אחיד עבור כל המגרשים הפונים לטיילת ויקבע במסגרות "הנחיות מרחביות" שיאושרו על ידי המועצה והוועדה המקומית. 4. פיתוח הטיילת יבטיח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הטיילת וחיבור מיטבי לשבילים ורחובות המתחברים אליה. 5. הטיילת תכלול שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינון, אזורי ישיבה, מתקני משחקים וכיוצא בכך.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 5	(1)	3	3	2	4	16	60	170	35		35	100	500	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 50 מ' מציר דרך מס' 85.

(2) בכפוף למגבלות בנייה מתחנת תדלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	בתחום קו הבנין של דרך מס' 85 לא תותר כל בניה
6.2	עתיקות	<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>
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.4	איכות הסביבה	מתן היתר בניה מכוח התכנית מותנה בבחינת מדדי איכות האוויר וההשפעה האקוסטית מדרך מס' 85, הבדיקה תיעשה בתיאום ובאישורו של המשרד להגנת הסביבה.
6.5	הפקעות ו/או רישום	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.6	חלוקה ו/או רישום	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק בתכנון והבניה.
6.7	חשמל	<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, 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"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר,</p>

6.7

חשמל

תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

ג 1- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:

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'

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'

ג 2- מציר הקו:

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ'

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. 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 עבודת 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)

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.9	ניהול מי נגר
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תיהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.10	סקר סייסמי
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר ייערך ע"י מומחה לסיכונים סייסיים.</p>	
6.11	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.12	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה