

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0544122

הסדרת תכנון מתחם המועצה המקומית מג'ד אלכרום



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
בקעת בית הכרם  
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

תכנית זו באה להסדיר מצב תכנוני של מבנה המועצה המקומית מג'ד אלכרום במרכז הישוב תוך כדי הסדרת דרכים וייעודים לפי המצב בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת תכנון מתחם המועצה המקומית מג'ד אלכרום

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-0544122

מספר התכנית

2.119 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

224098 קואורדינאטה X

758454 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגיד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מגיד אל כרום

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הכפר הישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1000	לא מוסדר	חלק		100
19057	מוסדר	חלק		12-13, 80

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1991	1367	3849	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3700 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3700
12/03/1992	2408	3982	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6758 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6758



## 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		16: 08 27/11/2019	חכם דביאת	11/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הנספח מנחה לתכנון הדרכים הסמוכות למבנה	16: 09 27/11/2019	נביהא ג'ראיסי	11/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 43 12/11/2019	חכם דביאת	01/03/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 אלכרום	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 אלכרום	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 אלכרום	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		arch.hakam@gmail.com
	יועץ תחבורה	נביהא ג'ראיסי	116405		נצרת	(1)		04-6980998	04-6980998	nr.roadseng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמאד חסיאן	973		מג'ד אל כרום	(2)				a0546626690 @gmail.com

(1) כתובת: נצרת, ת.ד 107.

(2) כתובת: ת.ד 821.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרת מתחם המועצה המקומית, הוספת זכויות בניה והסדרת הדרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול דרך ודרך משולבת.

שינוי ייעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור.

שינוי ייעוד מדרך משולבת למבנים ומוסדות ציבור.

שינוי ייעוד קרקע ממרכז אזרחי למבנים ומוסדות ציבור.

שינוי ייעוד ממרכז אזרחי לדרך.

שינוי ייעוד מחזית מסחרית לדרך.

שינוי ייעוד מגורים א לדרך.

הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10
דרך משולבת	500

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	10
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	420.36	19.84
דרך משולבת	438.88	20.71
חזית מסחרית	4.61	0.22
מגורים א	20.07	0.95
מרכז אזרחי	1,234.8	58.28
סה"כ	2,118.72	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	530.36	25.02
מבנים ומוסדות ציבור	1,589.48	74.98
סה"כ	2,119.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי - חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	תותר בנייתו של בניין אחד או מס' מבנים רב תכליתיים המשלבים מס שימושים המיועדים למבני ציבור, והמסוגלים לתפקד יחדיו.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ספסלים ומתקני הצללה וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מזערי	גודל מגרש	19	65	150	475	1905	500	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	

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:

תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחתיה וההיפך. תותר בניית חניה בקו אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 0 לחניה בלבד בגבול המערבי של המגרש (מרפסת חניה) ..

(2) 1-3 מ'.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה.</p>
6.3	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> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב 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: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת: 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד: 3 מ'</p> <p>ג 2- מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ'</p>



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ'</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. 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)</p>
<b>6.4</b>	<b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביו: 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. אשפה : 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>
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים

<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>הקיימים מלפני 1965.                  על מבנים אלו תחול ההוראה הבאה :                  על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>

<b>6.10</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים : - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה/ הגדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. מבנה/ גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13