

291  
21.5.91

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

### תכנית מס 6758 כפר מגדל כרום

מס' תכנית: 6758  
מס' חלק: 45/88  
מס' חלק: 5/88  
תאריך: 31.5.89

*[Handwritten signatures and stamps]*

## מ ח ו ז ה צ פ ו ו

### מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

4  
2

תכנית מס': ג/6758

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/3700 (מופקדת), ג/4540 (מופקדת).

המקום: מגדל כרום.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.  
(2) המועצה המקומית כפר מגדל כרום.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכניות המתאר מס' 3700 (מופקדת), ג/4540 (מופקדת).

#### 1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

#### 2. כללי

##### 2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6758 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".  
הוא זהה לתשריט תכניות מתאר מס' ג/3700 (מופקדת),  
ג/4540 (מופקדת).

##### 2.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) שטח למרכז אזרחי	פסים בצבע כתום ואפור
(5) איזור מגורים מיוחד (מרכז הכפר)	כתום מותחם כתום כהה
(6) שטח לתחנת דלק	אפור מותחם בסגול
(7) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(8) חזית מסחרית	קו סגול רקע סגול
(9) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
(10) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(11) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(12) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(13) מוסד ציבורי לפולחן דתי	כחול מותחם כחול כהה
(14) מרכז עסקים	אפור מותחם בשחור
(15) דרך מאושרת	חום
(16) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(17) דרך גישה	ירוק עם קיוקוו באדום
(18) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(20) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

#### 4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

##### הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.  
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים
- מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים
- שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה
- א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.  
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.  
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.  
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.8 בנינים קיימים
- הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכונני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מגורים ומסחרי (חזית מסחרית)

יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים.

5.4 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
  - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
  - ג - מגרשי משחקים.
  - ד - קולנוע.
  - ה - מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
  - ו - משרדים.

5.5 מרכז עסקים

כמו מגורים ומסחר בהתאם לתכנית מפורטת.

5.6 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.7 תכנון צמתיים

צמתי הכניבה והיציאה של הכפר, עם הכביש הארצי מס' 85, חייבות בתכנון מפורט של גורם מוסמך, בהתאם לדרישות ותקנות של הרשויות המוסמכות המחייבות במקרים כאלה.

5.8 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.9 מרכז אזרחי

בניין משרדי המועצה המקומית, בנייני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.10 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על השבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים,

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים



7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המקרים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפירטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסגמן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש. לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היתל השבחה

יגבה כחוק.



האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מותר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים		
				קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	4 קומות ללא עמ. מעל עמ. 3 קומות	לפי תשריט	3	3
מגורים ב'	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 200%	4 קומות	לפי תשריט	2 מ' 0 ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים
מגורים מיוחד	250 מ"ר או כפי שקיים	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 100%	2 קומות	לפי תשריט	2 מ' 0 ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים
שטח לבנין ציבורי	ל פ י ת כ נ י ת ב י נ ו י					
מרכז עסקים	400 מ"ר בהתאם לתכנית מפורטת	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	4 קומות	לפי תשריט	3	3
מרכז אזרחי ומסחרי		100% בניה ב-3 קומות, לפי תכנית בינוי.		לפי תשריט	3	3
מבני עזר	איזורים א, ב	40 מ"ר		לפי תשריט	0	0

\* במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והצטיה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 6758

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.3.91 להמקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והצטיה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6758

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6758  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3910  
 מיום 8.8.91 א" 3349

הודעה על אישור תכנית מס. 6758  
~~3980~~  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3980  
 מיום 12.3.92 א" 9408