

החתך למקור

2-3243

4.11.99

17

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

אישור תכנית מס' 9991

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 18.11.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9991

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4899

מיום 6.12.99 מס' 1553

**תוכנית מס' ג 9991**  
**שינוי ייעוד משטח חקלאי**  
**לאיזור מגורים ב' ושצ"פ במגד אל כרם**  
**המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג 3700**  
**ו ג 7454 המאושרות**  
**ותוכנית ג 6865 המופקדת**

עדכון אוגוסט 1999

מרחב תכנון : בקעת בית הכרם

תוכנית מס' ג 9991 שינוי ייעוד בכפר מגד אל כרום  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג 3700 ותוכנית ג 7454 המאושרות  
וג 6865 המופקדת

מחח : הצפון

גושים וחלקות ובעלויות על הקרקע :

גוש	חלקה	חלקי חלקות
19037	---	23, 22, 21
19038	13, 8	14, 7, 1

שטח התוכנית : 9.968 דונם

בעלי הקרקע : (1) כמאל חטיב ת.ז. 20009155  
 מגד אל כרום טל. 04-9986884  
 (2) מוחמד חטיב ת.ז. 58196908  
 מגד אל כרום טל. 04-9882205  
 (3) אחרים

היחס : מ.מ. מגד אל כרום

המתכנן : מהנדס מוחמד שעבאן מ.ר. 85921  
 ת.ד. 1490 מגד אל כרום 20190 04-9583878

1. שם התוכנית :

תוכנית זו תיקרא תוכנית ג' 9991, שינוי ייעוד בכפר מגד אל כרום. המהווה שינוי לתוכניות מתאר ג' 3700 ו- ג' 7454 המאושרות ותוכנית ג' 6865 המופקדת.

2. תכולת התוכנית :

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה רצוף בתשריט המצורף אליה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. מסמכי התוכנית :

התוכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב + תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מתאר מס' ג' 3700 ו- ג' 7454 המאושרות ו- ג' 6865 המופקדת.

5. מטרות התוכנית :

שינוי ייעוד חלקות 13, 8 וחלק מחלקה 1 וחלק מחלקה 7 (מטרוקה) וחלק מחלקה 14 בגוש 19038 וחלק מחלקה 22 בגוש 19037 משטח חקלאי לאיזור מגורים ב' ושצ"פ והתווית דרכים בכפר מגד אל כרום.

6. טבלת שטחים ושימושים :

6.1 מצב קיים :

איזור	שטחים בדונם	אחוז מסה"כ
מגורים ב'	0.834	8.37
חקלאי	9.134	91.63
סה"כ	9.968	100.0

6.2 מצב מוצע :

איזור	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
מגורים ב' 1	1.052	10.56
מגורים ב' 2	3.537	35.48
מגורים ב' 3	0.152	1.52
מגורים ב' 4	1.998	20.05
דרך גישה	0.291	2.92
שטח ציבורי	0.224	2.24
דרך מוצעת	2.598	26.06
דרך קיימת	0.116	1.16
סה"כ	9.968	100.0

## 7. ביאור סימנים בתשריט :

קו עבה בצבע כחול	גבול התוכנית המוצעת
קו קטעים עבה בצבע כחול	גבול תוכנית מאושרת או מופקדת
שטח צבוע בצבע תכלת עם סימני +	איזור מגורים ב' 1
שטח צבוע בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים	איזור מגורים ב' 2
שטח צבוע בצבע תכלת עם קווי רשת	איזור מגורים ב' 3
שטח צבוע בצבע תכלת עם עיגולים	איזור מגורים ב' 4
שטח צבוע בטיוט אלכסוני ירוק וורוד לסירוגין .	דרך גישה
שטח צבוע בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בטיוט אלכסוני ירוק בהיר ולבן לסירוגין .	שטח חקלאי
שטח צבוע בצבע ורוד	דרך מוצעת
קו דק רצוף בצבע ירוק . מספר החלקה בצבע ירוק .	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו קטעים דק בצבע ירוק . מספר החלקה לביטול בצבע ירוק מסומן בקו אלכסוני ירוק .	גבול חלקה לביטול
קו דק שחור . מספר המגרש תחום באליפסה בצבע שחור .	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו שחור רצוף עם סימון משולשים שחורים .	גבול גוש
מספר הדרך . מרווח קו בנין ימיני קדמי במגרשים הגובלים בדרך במטרים מרווח קו בנין קדמי במגרשים הגובלים בדרך במטרים רוחב דרך במטרים	סימון דרך - עיגול : ברביע העליון ברביע ימיני ברביע השמאלי ברביע התחתון

## 8. שימוש בקרקע :

לא יינתן היתר בניה, ולא ישמשן שום קרקע או בנין, הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו הקרקע או הבניין.

**8.1. רשימת התכליות :**

1. בתי מגורים
2. מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. חניות פרטיות לחחנית רכב.
6. חניות מזון וקיוסקים.
7. מספרות ומכוני יופי.

תכלית המגורים תהיה לפי הפירוט הבא :

שטחי מגורים ב 1 : במגרשים ששטחם עד 400 מ"ר זכויות הבניה יהיו 320 מ"ר ליחידת דיור שכוללים שטחי שירות, ומס' הקומות מותר 2 .

שטח מגורים ב 2 : במגרשים שגודלם בין 400 מ"ר ל- 500 מ"ר זכויות הבניה יהיו 480 מ"ר שכוללים שטחי שירות ל-3 יחידות דיור, ומס' הקומות המותר 3 .

שטח מגורים ב 3 : יתוכנן בהתאם לזכויות הבנייה שבתוכנית ג 3700 .

שטח מגורים ב 4 : במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר זכויות הבניה יהיו 800 מ"ר ל-5 יחידות דיור ומס' הקומות המותר 5 .

8.1.1 ) על אף האמור לעיל יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .

8.2 שצ"פ :

שטחים המיועדים לצורכי חיבור, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה וישמשו ל: - שטחים פתוחים טבעיים, שטחי נוי וגינון, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, מערכות תשתית ותאורה, מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון שירותים ציבוריים, סככות, פרגולות, ומתקני ריהוט רחובות.

8.3 עתיקות :

יש לקבל הסכמת רשות העתיקות לבנייה לפי חוק העתיקות תשל"ח.

8.4 דרכים :

8.4.1 שטח הדרכים להולכי רגל יירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

8.4.2 לא ייבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

8.4.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3.00 מ' לפחות.

8.4.4 בסמכות הועדה המקומית לקבוע הרחבת דרך לצורכי חנייה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

8.4.5 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

8.4.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

.9

9.1 מים :

א. אספקת המים תהיה בתיאום עם הרשות המקומית  
 ב. כל הקמת מתקנים כגון: באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה, יותנה בקבלת היתר בנייה מאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה - בקעת בית הכרם.  
 ג. חיבור שטח התוכנית למערכת המים יהיה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

9.2 ביוב :

א. הועדה המקומית תדרוש כתנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור כל בניין חדש שייבנה שטח התוכנית, למערכת הניקוז של הכפר.  
 ב. כל בניין שייבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו באזור מגורים בשטח התוכנית ינוקז התאם לתוכנית.  
 ג. חיבור שטח התוכנית למערכת הביוב והניקוז יהיה באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

9.3 ניקוז ותיעול :

הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצוין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

9.4 חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

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

ברשת מתח נמוך	:	2.0 מ'
ברשת מתח גבוה	:	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	:	8.0 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו	:	10.0 מ'

ב. אין להניח עמוד חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור חברת החשמל לישראל ובאישור הועדה המחוזית.

ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.5 פינוי אשפה :

לא ניתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.

9.6 מקלוט :

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם להוראות הג"א.

9.7 חנייה :

א. לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקומות חנייה לפי תקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983 ועדכוניהן.  
 ב. לא תותר הקמת חניון נפרד להחניית רכב באזור כל שהוא אם אפשר לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.

ג. גובה חנייה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטר .  
ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר הקמתה של חניה להחניית רכב על גבול מרווח קדמי של מטר אחד בלבד .

9.8 ( טבלת זכויות ומגבלות בנייה :  
( הטבלה מצורפת עמוד 9 )

סימונים בטבלה :

(\*) בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה יהיה להעביר משטחים עיקריים לשטחי שירות

עד 15% .

(\*\*) במגרשים 26 , 27 , 29 , 30 יותר קו בניין קדמי 6 מ' .

ב. בנוסף לאמור לעיל יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40.0 מ"ר .

ג. יש לאפשר במגרש מספר 20 בתשריט בנייה עם קו בניין אחורי אפס .

9.9 היטל השבחה :  
היטל השבחה ייגבה ע"פ החוק .

10) מדידה :

התוכנית שורטטה ע"ג רקע של תוכנית מדידה גראפית (ממוחשבת) .  
פרטי המודד : אבו ריא יאסר - מהנדס גאודטי ומודד מוסמך .

מ.ר 915

כתובת : סכנין 20173 ת.ד 1347



9.8 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :  
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (הישג שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתאם לתש"ז 1992) :

מס' יח' דיוור במגזר שטח"כ	גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי							קני בניה			גודל מגרש	שם האזור ושימושים עיקריים
	במטרים	מס קומות	סה"כ בכל הקומות	לניסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מעל למפלס בניסה	קדמי (**)	אחורי	צדדי	לפני התשריט	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים		
2	8 מ'	2	320 מ"ר	160 מ"ר	*	320 מ"ר	320 מ"ר	320 מ"ר	לפני התשריט	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	400 עד 500 מ"ר	מגורים ב' 1		
3	12	3	480 מ"ר	240 מ"ר	*	480 מ"ר	480 מ"ר	480 מ"ר	לפני המסומן בתשריט	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	400-500 מ"ר	מגורים ב' 2		
—	8 מ'	2	200%	100%	*	50% בקומה	(50%)	(50%)	לפני המסומן בתשריט	2 מ' או אפס ללא פתחים	2 מ' או אפס ללא פתחים	2 מ' או אפס ללא פתחים	250 מ"ר או כפי שקיים	מגורים ב' 3		
5	20	5	800 מ"ר	160 מ"ר	*	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	3 מ' או אפס ללא פתחים	500 מעל 500 מ"ר	מגורים ב' 4			

טבלת איזון : תוכנית ג' 9991

משלם עבור מ"ר	מקבל עבור מ"ר	שטח מגרש מוצע	מס' מגרש	שטח לחלוקה במ"ר	שטח להפק עה	שטח חלקה בתוכנית ב"ר	שטח חלקה מקורי במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
135		152	19	1249	841	2090	4803	22	19037
		336	20						
		424	21						
		472	22						
	138	1024 974	23 24	2136	334	2469	11782	1	19038
263		391	25	2599	1260	3859	3859	8	19038
		424	26						
		419	27						
		462	28						
		405	29						
		436 325	30 32						
	260	495	31	755	0	755	755	13	19038
					266	266		21	19037
					373	373		22	19038
					40	40		14	19038
					116	116		7	19038
398	398	6739		6739	3229	9968			סה"כ

חתימת היוזמים : מ.מ. מגד אל כרום

30/6/98

מיוחד חטיב

כואל חטיב

חתימת המתכנן : נוהנדס מוחמד שעבאן

מגד אל כרום ת.ד 1490

תאריך : 30/6/98

מוסד/שעבאן  
 מסד להנדסה אזרחית  
 מ.ר. 85921  
 טל 04-9583878