

7914-C

מחזור הצפון

מחזור הצפון

5.8.7091

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם.

מג'ד אל כרום

תכנית מס' ג/11288

מרכז מסחר, לימוד, תיירות, קייט ונופש.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965
 אישור תכנית מס. א' 11288
 יום התחלת התכנון והדמי החליטה
 ביום 11.6.61 לאשר את התכנית.
 סגן מנהל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

הקרקע: גוש: 19053, חלק מחלקה 27.
 גוש: 19052, חלק מחלקה 39 (דרך)

הוצעה על אישור תכנית מס. א' 11288
 מורטמה בילטינו הפיסומים מס. 5018
 מיום 13.9.01

שטח התכנית: 11.057 דונם.

יוזם התכנית: בעלי הקרקע: סרחאן אסאמה, סרחאן והדאן, מג'ד אל כרום
 טל: 04-9980896

עורך התכנית:

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085
 פקס: 8522388

מודד:

אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.

10.12.1998

עדכון למתן תוקף 18.07.2001

.../.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הקרם.
מועצה מקומית מג'ד אל כרום.

תכנית מס' ג/11288

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11288 מרכז למסחר, לימוד, תיירות, קייט ונופש (להלן: התכנית) הממשיכה שטח מאושר לקייט ונופש עם תחנת דלק, תוך פיתוח השטח המתקבל עקב ביטול מעמדה של דרך 85 כדרך ארצית. (עקב הימצאו, כבר בפועל, של תוואי עוקף חדש לכביש 85). והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.
2. תחום שיפוט ומקום התכנית: מג'ד אל כרום, דרומית מזרחית למרכז הישוב.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 3.1. תקנון הוראות התכנית מחייב. (7 עמודים חוברת זו)
 - 3.2. תשריט מחייב בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב.
 - 3.3. נספח בינוי/תנועה ונוף מחייב בק.מ. 1:500. הקובע את מיקומם של:
 - 3.3.1. מבנה מסחר ולימוד (כיתות לימוד ומשרדים לשלוחת מכללה),
 - 3.3.2. מבנה שירותי קייט ונופש הכולל מסעדה/קפה/מזנון, מלונית, שטחי שרות לבריכה (מקלחות, ג'קוזי, סאונה, מלתחות, שירותים, חדרי כשר, חדרי טיפול, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכו')
 - 3.3.3. שטחי מים של בריכות שחיה עם אפשרות לקירוי.
 - 3.3.4. פיתוח נוף של השטחים הפתוחים כולל מערך תנועה וחניה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
5. שטח התכנית: כ- 11 דונם. מדוד גרפית.
6. מספר יחידות/שטחים:

בשטח מסחר/משרדים/צרכי חינוך:

 - 6.1. מבנה של 2500 מ"ר שטח עיקרי הכולל:
 - 6.1.1. עד 1000 מ"ר מסחר בקומת הקרקע,
 - 6.1.2. עד 1500 מ"ר משרדים/כיתות לימוד ב-1-6 קומות מעל קומת הקרקע.

בשטח חירות/קייט ונופש:

 - 6.2. מבנה בשטח כולל עד 1400 מ"ר הכולל:
 - 6.2.1. עד 400 מ"ר שטח עיקרי לשירותים מסחריים כגון מסעדה/קפה/מזנון,
 - 6.2.2. מלונית של 19 חדרים בהתאם לתנאים של משרד התיירות,
 - 6.2.3. שטחי שרות לבריכה (מקלחות, ג'קוזי, סאונה, מלתחות, שירותים, חדרי כשר, חדרי טיפול, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכו')
 - 6.3. עד 940 מ"ר שטחי מים של בריכות שחיה עם אפשרות לקירוי.
7. הקרקע: גוש: 19053, חלק מחלקה 27. גוש: 19052, חלק מחלקה 39 (דרך) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.
8. מטרת התכנית:
 1. ביטול מעמד קטע של דרך ארצית ברוחב 50 מ' + 25 מ' מרווח (קו בניין - 50 מ' מציר הדרך).
 2. החזרת רצועת קרקע ברוחב של 5 מ', מכל צד, אשר לא הופקעה ולא נרשמה בחלוקת הגוש, לבעליה המקוריים.
 3. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למרכז מסחר, לימוד, קייט ונופש. כהמשך לשטח ביעוד דומה מזרחית לשטח תכנית זו.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המאושרת מס' ג/3700 וגובלת בתכניות מאושרות ג/933 - תחנת דלק ואיזור קייט ג/7696 - צומת חיבור לכביש 85.

10. יזם התכנית: בעלי הקרקע.

11. בעלי הקרקע: סרחאן אסאמה, סרחאן והדאן, מג'ד אל כרום. טל: 04-9980896

12. עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מחנן ערים השרון 22 א' חיפה.
טל: 8514085, פקס: 8522388

13. מודד: אליאס ופא - מהנדסת ומוודת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.

14. הגדרות: כל ההגדרות תואמות את המונחים מתוך חוק התכנון והבניה.
14.1 באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית.	- קו כחול עבה רציף.
גבול תכנית קיימת.	- קו כחול עבה מרוסק.
גבול גוש	- קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים.
גבול חלקה קיימת	- קו דק בצבע התשריט.
מספר חלקה קיימת	- סיפרה בצבע התשריט.
קו גובה טופוגרפי	- קו דק מפותל.
מגורים ב'	- שטח צבוע תכלת
תיירות / קייט ונופש	- שטח צבוע צהוב
שטח לתחנת דלק	- שטח צבוע אפור
מסחר / משרדים / חינוך	- שטח צבוע פסים חום ואפור
שטח חקלאי	- שטח צבוע פסים ירוק ולבן
דרך קיימת	- שטח דרך צבוע חום
חניה מגוננת לציבור	- שטח דרך מסומן במשושים על רקע לבן
דרך לביטול	- שטח דרך עם קווים אדומים באלכסון.
מספר הדרך	- סיפרה ברבע הקדמי של הרוזטה.
קווי בניין בחזית	- סיפרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.
רוחב הדרך	- סיפרה ברבע האחורי של הרוזטה.
מבנה קיים	- מרובע סגור בקו שחור דק

15. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בחחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

16. טבלת שטחים ואחוזים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	
11.64	1,287	11.64	1,287	דרכים שטח למסחר/משרדים/חינוך שטח לתיירות/קייט ונופש שטח חקלאי
42.46	4,694	-	---	
45.90	5,076	-	---	
-	---	88.36	9,770	
100	11,057	100	11,057	סה"כ

17. תכליות:

17.1. דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש לתנוע מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.

(1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

(2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון:

סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.

(3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

17.2. חניה מגוננת לציבור: שטח דרך מסומן במשושים על רקע לבן הוא שטח דרך לשעבר המיועד לחניה לציבור הלקוחות של השטחים המסחריים שבקומות הקרקע של הבניינים שלאורך הדרך.

1. פיתוח שטחי חניה אלה יהיה תנאי למבקשים לבנות במגרשם הצמוד לדרך, ע"פ הנחיות תכנית תנוע כוללת - נספח לתכנית זו - באישור מהנדס הוועדה.

2. בתמורה, החניות בשטח זה יכלל במנין החניות הדרוש לשרות נשוא בקשה לבניה במגרש שצמוד לשטח זה.

17.3. שטח מסחר ומשרדים: שטח צבוע פסים חום ואפור הוא שטח המיועד להקמת מבנים למסחר בקומת הקרקע ולימוד (כיתות לימוד ומשרדים לשלוחת מכללה) בקומות שמעל. וכן פיתוח מערך השטחים הפתוחים כולל תנועה וחניה.

17.4. שטח לקייט ונופש: שטח צבוע צהוב הוא שטח המיועד לפיתוח אתר קייט ונופש הכולל:

- מבנים למסעדה / קפה / מזנון, חדרי אירוח (מוטל), מלתחות ומערך מבני השירותים הדרוש לשם הפעלתם.

- פיתוח שטחים פתוחים עם בריכות שחיה, מתקני משחקים וספורט, מתקני צל, שבילים, מדשאות ועצים, תנועה וחניה.

18. חניה: א. לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התמ"ש"ג 1983 החניה תהיה בתוך המגרשים, מלבד מקומות חניה לאורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך.

19. תשתיות:

- כל התשתיות תהינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים.
1. כל עבודות התשתית בשטחים ציבוריים כולל קו ביוב, קו ניקוז, דרכים, פיתוח שצ"פים ותאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יתוכננו ויבוצעו ע"י מגישי התכנית או מי שיבוא במקומם.
 2. יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צינורות לשירותים תת-קרקעיים ויבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
 3. העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, בתוך מהלך הבנייה ויכללו את העבודות הבאות:
 - (1) סלילת דרכים, מדרכות, מדרגות ושבילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד.
 - (2) מערכת ניקוז בדרכים בלבד.
 - (3) החקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.
 - (4) החקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית, כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
 - (5) ביצוע פעולות גינון בשטח הדרכים.

19.1. בזק.

- תוואי צנרת ראשית בזק יהיה תת-קרקעי.
- תוואי צנרת משנית בזק יהיה תת-קרקעי.
- תוואי צנרת חיבור טלפון למבנים יהיה תת-קרקעי.

19.2. טל"כ.

- תוואי צנרת טל"כ יהיה תת-קרקעי.

19.3. תאורת רחובות.

- קווי תאורה יהיו תת-קרקעיים.
- מיקום מרכזיות מאור יתואמו עם מהנדס המועצה.

19.4. חשמל.

- קווי מתח עליון 161kv יהיו עיליים.
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחק גדול 20 מ' מציר הקו, מדוד בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- קווי חשמל במתח גבוה 22kv יהיו תת-קרקעיים.
- קווי חשמל במתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.
- חיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין - לעבור לאורך קווי החשמל - לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.
- מבנים לתחנות השנאה:
- מבני הטרונספורמטורים יבנו כחלק מבניין חדש כתנאי להיתר בניה לפי הצורך ע"פ הנחיות חברת החשמל.

20. מיים: צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קוי מים ממגרש אחד למשנהו. אספקת המים תהיה בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו.

22. ניקוז: ניקוז הנגר העילי יתבצע בעזרת מעברי ניקוז המיועדים לכך. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, רשות הניקוז, משרד הבריאות ויעשה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

23. מיקלוט: לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחית הג"א.

24. אשפה: א. מיקום מתקני האשפה יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. ב. האשפה תסולק לפי הוראות מהנדס המועצה לאתרים מאושרים בלבד.

25. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

מקס' שטח לבניה	גובה מירב		קו בנין מרווח 2 במטרים			אחוזי בניה				שטח מגרש מיני-מלי במ"ר	איזור	
	מספר קומות	מטר מפני ק.ט.	א	צ	ק	סה"כ %	% מירבי לקומה	% שטח שירות	% שטח עיקרי			
												מספר
1000	1	6	3	3	0	20	20	5	15	5000	מסחר בקומת הקרקע	מסחר
1500	6	20	3	3	0	30	30	7	23		משרדים וחינוך העליונות	
400	2	10	5	3	0	8	8	2	6	5000	ש' מסחריים	תיירות קויט ונופש
1000						20	14	20	-		ש"ש בריכה	
											מלונית	

- א. מחושבים על פי תקנות משנת 1992.
- ב. שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסך, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.
- ג. השטח לחישוב כולל כל בנייה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג - מלבד הבלטה של גג רעפים או בליטות ארכיטקטוניות עד 60 ס"מ.
- ד. אלא אם צוין אחרת בתשריט.

26. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188,189, לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית מג"ד אל כרום.

27. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

28. מידה: התכנית מתבססת על תשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך.

חתימות:

י. זום התכנית: בעלי הקרקע: מג'ד אל כרום טל: 04-9980896

(החתימה) סרחן אסמה ת.ז. 2339137-8

(החתימה) סרחן והדאן ת.ז. 01694024-9

(החתימה)

עורד התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה.
טל: 8514085, פקס: 8522388

מודד: אליאט ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף,
טלפקס: 04-9968590