

תאריך: פברואר 2005

נפה : עכו

מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי: מג'ד אל כרום

ישׁוב: מג'ד אל כרוס מרחב תכנון מקומי: " בקעת בית הכרם "

תכנית מס': ג/13389 "מרכז שירותים עסקיים – מגיד אל כרום"
שינוי לתכניות מס': ג/7291, ג/10523

בסמכות הועדה המחוזית לתו"ב

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 13399/7
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3/1/68 לעיין את התכנית.
סמנ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז הצפון - מרחב עילית
03-05-2007
תיקומט

יום ומגיש התכנית : סעיד אחמד מנעא , מג'ד אל כרום
בעל הקרקע : : סעיד אחמד מנעא ומדינת ישראל.
עורך התכנית :

133891 / הודעה על אישור תכנית
פרסמה בלשון המרשמים
מיום

הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "מרכז שירותים עסקיים – מגיד אל כרום"
מס': ג/13389, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה
בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 מיקום: מגיד אל כרום

גרש	חלקות בשלמות	חלקים מחלקות
19050	125,124,69,68	129,107,105,103,76,71

1.3 שטח התכנית: 6.2 דונם - (מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סעיד אחמד מנעא, ת.ז. 035600584 מגיד אל כרום מיקוד 20190.
טל: 054 – 257910

מדינת ישראל (דרכים).

יזם ומגיש התוכנית: סעיד אחמד מנעא, ת.ז. 035600584 מגיד אל כרום מיקוד 20190.
טל: 054 – 257910

עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.
מדידה: עמאד חסיאן, מ.ר. 973, מגיד אל כרום. טל: 051 – 728909
תחבורה/תנועה: ח. פאהום ושות' - ת.ד. 14 חיפה 31336 טל: 04 – 8513050 פקס: 04 – 8513054

1.5 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

- ☒ תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/7291 (בתוקף), ג/3700 (תקנונית), ג/10523.
- ☒ בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תהיה תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 8 דפי הנחיות / הוראות - להלן "הוראות התכנית"

התוכנית" – מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה,

להלן "התשריט" – מסמך מחייב.

ג. נספח תחבורה תנועה – מסמך מחייב וחלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	מהות
06/2002	הגשה לועדה המקומית והמחוזית (במקביל).
24/11/02	נספח תחבורה + הטמעתו בתשריט ראשי
12/2/03	תיקון נספח תחבורה
8/4/04	תיקון עפ"י החלטת הועדה המחוזית להפקדה.
25/1/05	תיקון עפ"י החלטת הועדה המחוזית למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון

והבנייה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	תחום התכנית.
קו נקודותיים – קו בכחול.....	גבול תוכנית מס' ג/7291
קו מקווקו בכחול.....	גבול תכנית מס' ג/10523
שטח צבוע כתום.....	אזור מגורים.
שטח צבוע אפור + פסים בכתום.....	אזור מסחר ומגורים.
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת / מורחבת.
שטח צבוע אדום על רקע רשת בשחור.....	שטח חנייה פרטית.
פסים באדום וחום לסירוגין.....	דרך משולבת.
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.....	קרקע חקלאית.
קו תכלת סוגר שטח צבוע אפור.....	שירותי דרך.
שטח צבוע אפור תחום בקו שחור.....	מסחר (אזור שירותים עסקיים).
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
} ספרה ברבעו העליון של עיגול..... מספר הדרך ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול..... מרווח בניין ספרה ברבעו התחתון של עיגול..... רוחב הדרך	
קו דק רציף בצבע ירוק.....	גבול חלקה רשומה.
מספר דו ספרתי ירוקים (במפת גושים / חלקות).....	מספר חלקה רשומה.
קו ומשולשים בשני צדדיו לסירוגין.....	גבול גוש.

1.10 טבלת שטחים

שטח / אזור	מצב קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
מגורים	1.13	18	-	-
מגורים ומסחר	-	-	0.40	6.5
שירותי דרך	1.06	17	0.7 *	11.2
חקלאי	1.12	21	-	-
מסחר	-	-	1.1	17.6
שצ"פ	0.35	5	0.35	5
דרכים	2.44	39	2.8	45.2
חנייה	-	-	0.95	15.4
סה"כ	6.2	100.00	6.2	100.00

* - שטר נגרע

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התוכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע קיים (מגורים + חקלאי) למסחרי (שירותים עסקיים).
- ב. הגדלת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- ג. הקטנת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- שינוי ייעודי קרקע קיימים
- שינוי מרווחי הבניין בתחום התוכנית המוצעת.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	צפיפות מבנים למגרש מזערי
חניון רכב	3000	1
מסחר	350	1
	1350	2
	4039	3

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים :

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. מסחר – שירותים עסקיים :

- ☒ **אחסנה** – מחסנים לאחסנה יבשה, כגון: מזון, מוצרי צריכה, חדרי קירור.
- ☒ **משרדים** – משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנקים, נציגויות, סוכנויות ודואר.

ב. מגורים ו מסחר –

- ☐ **מגורים** – יותרו בבית המגורים הקיים בקומת קרקע ובק. א., בקמות שמעל יותר אכסון.

- ☐ **אחסנה** – בקומות שמעל למגורים.

ג. חניון – מבנה חניות בקומות.

ד. שטח ציבורי פתוח : שטחים מגוננים, מתקני הצללה, מעבר תשתיות.

- ה. **דרכים ודרכי גישה** – ישמשו למעבר לכלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינן. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מספר מבנים במגרש	גבה בניה מרבי		סה"כ שטחי בניה מותרים במ"ר	שטחי בניה מרביים במ"ר					מרווחי בניין (במטרים)			שטח מגרש מזערי במ"ר	ייעוד	
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	* אחורי	* קדמי	* צדדי			
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
3	9	30	3039	540	-	3039	**	3039	0	0	0	700	מסחר	אחסנה
			1350		-	1350	**	1350					משרדים	
1	2	8	350	200	-	350	**	250	0	0	0	400	מגורים ומסחר	מגורים
	6	18	1000	350	-	1000	**	1000	0	0	0		אחסנה	
1	3	13	3000	800	-	3000	1000	2000	0	0	0	1056	חניון לכלי רכב	

* - או כפי שקיים בתשריט.

** תותר העברת שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה " אל "מתחת למפלס הכניסה " באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

א.1 מסחר – שירותים עסקיים.

במפלסים שמעל 4.5 מעל מפלס דרך מס' 3, תותר בליטה בת 1.2 מ' אל תחום הדרך, בהתאם לתקנות התו"ב "סטייה ניכרת" סעיף 1(4)(א).

א.2 – חניון לכלי רכב – תותר הקמת מבנה בן 3 קומות אשר יכיל חנויות לכלי רכב

לטובת הייעודים האחרים שבתחום התוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מבנה החניה – נספח תחבורה באישור משרד התחבורה.

חומרי גימור - חומרי הגימור של המבנים יהיו ברמה ובאיכות גבוה כגון:

קירות מסך, לוחות אבן גלילית נסורה, אריחים קרמים וכיו"ב.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה,

הנמדד מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית

לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט

מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים.

לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

ב - תשתיות:

- מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. **אשפה :** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, תנאי לפיתוח השטחים מכוח תוכנית זו הינו הגשת מסמכים הנדרשים עפ"י סעיפים 120, 121 או 137 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

- 2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
- 2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

- תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.
4. **מבנים קיימים :** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו מתאר של הבניין הקיים. כל תוספת

המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

7. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש ו / או בשטח המיועד לחניון כלי רכב ובהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות: בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.

9. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אל אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התכנית

עורך התוכנית

