

תוקף
2013/10/06

2103941-1

מחוז צפון

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-10-2013
נ ת ה כ ל
נצרת

המועצה המקומית לתכנון ובניה - בקעת בית הכרם

מועצה מקומית מג'ד אל כרום

תכנית מס' ג' / 16039

הנקראת: מג'ד אל כרום - מזרח

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תש"ה 1965
אישור תכנית מס' 16039
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הולנד
ביום 20.12.11 לישור תכנית
מנהל מחוז הצפון מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

למתן תוקף - 2.9.13

החלטה על אישור תכנית מס' 16039
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הולנד

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : מגיד אל כרום מזרח, ג/ 16039
המהווה שינוי לתכניות מתאר מסי ג/ 3700, ג/ 6758 ולמפורטות ג/ 7839, ג/ 6731
ג/ 10523, ג/ 13579, ג/ 10853 .

1.2 מקום התכנית : מגיד אל כרום - שכונה מזרחית.

מזרח : 224250		צפון : 758625	נ.צ מרכזי :
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18968	---	39	
18969	---	2,32,76,77	
19053	1-10,12,15-26,35-43 57-66,70-77	11,14,27-30,32,33 44,45,68,78-84	
19054	30-37,42-72,74	23,25,26,29	
19055	76,77	69 - 71 ,115	

1.3 שטח התכנית : כ- 417.7 דונם.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם רח' החרושת 48
כרמיאל. טל. 04-9580628 פקס 04-9580379.

מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם רח' החרושת 48
כרמיאל. טל. 04-9580628 פקס 04-9580379.

עורך התכנית : ויסברג ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6, חיפה
טל. 04-8385716 פקס 04-8372355

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה בתחומה את התכניות הבאות : ג/ 3700, ג/ 6758 ולמפורטות
 ג/ 7839, ג/ 6731, ג/ 10523, ג/ 13579, ג/ 10853 ובכל מקרה של סתירה
 בהוראות בין תכנית זו לתכניות הנ"ל - יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה - מסמך מנחה.
- ד. נספח ביוב- מסמך מחייב.
- ה. נספח ניקוז- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
15	עדכון 15 מתן תוקף 1.3.2012
16	עדכון 16 מתן תוקף 8.5.12
17	עדכון 17 מתן תוקף 5.7.12
18	עדכון 18 מתן תוקף 19.6.13
19	עדכון 19 מתן תוקף 25.8.13
20	עדכון 20 מתן תוקף 2.9.13

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם
 בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו כתום מקווקו	גבול מוניציפאלי קיים
קוים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
קיוקו בשחור ואות בעיגול	מתחם לאיחוד וחלוקה א'
קיוקו מקוטע בשחור	מתחם לאיחוד וחלוקה ב'
סגול עם רשת בקו שחור	אזור למוסד מיוחד- ג/ 6731
פסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
אוקר	דרך רשומה או מאושרת
ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קוים לסרוגין ירוק ואדום	שביל הולכי רגל
קוים אלכסוניים בצהוב	שטח לתכנון בעתיד- ג/ 3700
קו כחול רצוף עבה	תוואי נחל שגור
קוים אלכסוניים כחולים	תחום השפעה לנחל
כתום	אזור מגורים א'
כחול/תכלת	אזור מגורים ב'
חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
אפור	אזור מסחר ומשרדים- ג/ 13579
אפרסק מותחם אוקר	אזור מגורים מיוחד- ג/ 10853

כתום עם קו רשת באדום
 קוים אלכסוניים בצבע חרדל
 קוים אלכסוניים בצבע טורקיז
 קוים לסירוגין כתום ואפור כהה
 אפור מותחם אפור כהה
 צהוב מותחם בחום
 קוים לסירוגין כתום ואפור בהיר
 ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
 ספרה באדום ברביעים הצדדיים של העיגול
 ספרה באדום ברביע התחתון של העיגול
 קו שחור רציף עם משולשים
 ספרה בתוך עיגול ירוק
 קו רציף ירוק
 קונטור שחור
 קונטור בקו צהוב
 ספרה שחורה בעיגול שחור
 קו רציף שחור
 קו אדום מקווקו
 קו שחור עבה בתחום הדרך או השצ"פ

אזור מגורים א' מיוחד
 אזור חקלאי מיוחד א'
 אזור חקלאי מיוחד ב'
 אזור מסחר מעל דרך- ג/ 13579
 תחנת דלק- ג/ 13579
 אזור לקיט ונופש- ג/ 11288
 מסחר ומשרדים כיתות לימוד- ג/ 11288
 מספר דרך
 קו בניין מן הדרך
 רוחב דרך
 גבול גוש
 מספר חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה
 מבנה קיים
 מבנה להריסה
 מספר מגרש מוצע
 גבול מגרש מוצע
 קו בנין מדרך 85
 קיר או גדר קיימת להריסה

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
%	ד'	%	ד'	
--	--	64.8%	270.6	שטח חקלאי
3.8%	15.8	4.1%	17.1	דרך רשומה או מאושרת
10.4%	43.4	--	--	דרך מוצעת או הרחבת דרך
1.0%	4.4	--	--	שביל הולכי רגל
--	--	5.3%	22.1	שטח לתכנון בעתיד
0.9%	3.7	--	--	אזור מגורים א' מיוחד
49.4%	206.4	--	--	אזור מגורים א'
5.2%	21.6	5.8%	24.3	אזור מגורים ב'
0.9%	3.6	1.6%	6.6	אזור למוסד מיוחד
17.6%	73.8	10.3%	43.1	שטח לבניני ציבור
10.8%	45.0	6.9%	28.7	שטח ציבורי פתוח
--	--	0.2%	0.8	שטח מסחר ומשרדים
--	--	1.0%	4.2	שטח חקלאי מיוחד א'
--	--	0.0%	0.2	שטח חקלאי מיוחד ב'
--	--	0.0%	0.0	אזור מסחר מעל דרך- ג/ 13579
100%	417.7	100%	417.7	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: לקבוע ייעוד הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של השטחים בתחום התכנית, תוך קביעת מערכת דרכים ושטחי ציבור בהתאמה לתכנית האב (חלק ממתחמים מס' 4, 6, 9, 10) הגדרת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש. הקמת שכונת מגורים בת 1224 יח"ד, התווית מערכת דרכים, הקצאת אזורי שצ"פ ושב"צ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים א', דרכים, שצ"פ, שב"צ ואזור למוסד מיוחד. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע, קביעת הוראות בניה- צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים, קביעת הוראות ועיצוב אדריכלי, קביעת שלבים והנחיות לביצוע, קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח התוכנית - דונם	417.7
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל מגורים מיוחד א'	296,800		+248,372.8	48,427.2	מ"ר	מגורים
	1,224		+1029	195	מס' יח"ד	
דיוור מיוחד	2,880		4,248-	7128	מ"ר	דיוור מיוחד
			ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מסחר
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	תעסוקה
	59,040		59,040+	ל"ר	מ"ר	מבני ציבור
			ל"ר	ל"ר	חדרים	תיירות /
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מלונאות

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' מיועד לשימושים הבאים:

1. בתי מגורים.
2. מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים משחקים, גנים ושטחי חניה.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך.
6. מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 אזורי מגורים ב' כמו אזור מגורים א' רק זכויות בניה שונות - ע"פ הטבלה בסעיף 3.2.

3.1.3 אזור מגורים א' מיוחד מיועד לשימושים המפורטים באזור מגורים א' (סעיף 3.1.1) ובנוסף: בית אבות סיעודי ודיור מוגן.

3.1.4 שטח למבני ציבור השטח מיועד להקמת בניני ציבור כגון:

1. מקומות לפלחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
2. מוסדות חינוך ותרבות.
3. מגרשי משחקים.
4. קולנוע.
5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח מיועד לשימושים הבאים בלבד:

1. ככרות, גנים ציבוריים.
2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
4. גישת רכב למגרשים אשר אין להם אפשרות גישה אחרת- ע"פ החלטת הועדה המקומית.
5. מערכות תשתית.
6. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.
7. לא תותר כל בניה, למעט מבני שרות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש.
8. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.
9. שבילים ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות- באישור הועדה המקומית.

3.1.6 שביל להולכי רגל
שביל להולכי רגל בו תותר גישת רכב חרום בלבד למגרשים אחוריים,
שאינן אליהם אפשרות גישה אחרת.

3.1.7 אזור למוסד מיוחד
שטח המיועד למוסד חינוכי לילדים בעלי צרכים מיוחדים.

3.1.8 דרכים
דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות,
גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.9 נחל שג'ור
שטח לתוואי נחל שג'ור
א. רצועת הנחל- הכוללת בתחומה את צירי הנחל ואפיק הנחל.
ב. דרכי תחזוקה בגדות הנחל ו/או שבילי הפארק.
ג. נטיעות בגדות הנחל- ע"פ הוראות תמ"א 22.
ד. הגנה ודיפון גדות הנחל, שיקום נופי.
ה. חציית גשרים ותשתיות קוויות כגון : מים, ביוב וכד'.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

מס' יחיד לדונם (נטו)	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (פני גג. ללא מתקנים הנדסיים, מעקות וכו')		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי **					קוי בנין (במטר)			שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במ' ממפלס הכניסה	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות **	שטחים עיקריים **	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
5	-	4 קומות + קומות עמודים	16 מ'	50%	סה"כ: 24% סה"כ: 6% בקומה.	30% בקומה. 120% סה"כ	לפי התשריט (מרווח לדרך) או 4	3	3	3	מגורים א'	
-	-	4	לפי התכנית המאושרת 3700/ג, 6758/ג, 7839/ג כל אחת בתחומה	60%	10% בקומה. 40% סה"כ	50% בקומה. 200% סה"כ	לפי התשריט 4 או 4	2	0 (ללא פתחים 2) או 4	4	מגורים ב' *	
-	-	2 קומות	9 מ'	50%	10% בקומה	40% בקומה	4	4	4	לפי תכנית בינוי	שב"צ *	
-	-	2 קומות	9 מ'	50%	10% בקומה	40% בקומה	4	4	4	500	מוסד מיוחד *	
5	-	4 קומות	16 מ'	60%	10% בקומה	40% בקומה	3	3	3	500	מגורים א' מיוחד	

* במידה וזכויות הבניה המוצגות כאן נופלות מן הזכויות המפורטות בתוכניות מאושרות החלות על המגרש, תהינה הזכויות אשר בתכניות מאושרות- קובעות.

** שטחי הבניה המותרים הינם מעל למפלס הכניסה. אם זאת רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה כאשר תמצא זאת לנכון משקולים תכנוניים.

3.3 הוראות נוספות :

א. הנחיות נוספות :

1. תנאים למתן היתר

- 1.1 בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכנית פיתוח שתכלול סידורי חניה, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית ויהיו באישור מהנדס העיר.
על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנת טרנספורמציה. לא תתקבל להיתר תכנית שאינה כוללת בתוכה תחנת טרנספורמציה.
לבקשה להיתר בניה ולהיתר הריסה תצורף הערכה של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות ההריסה והבנייה ודרכי פינויה המתוכננים אל אתר מוסדר ומאושר במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.
- 1.2 לכל בקשה להיתר תצורף תכנית נוף ופיתוח אשר תכלול תכנון מפורט כולל פרטים לייצוב המדרונות אשר שיפועם מעל 20%.

2. דרכים ושבילים

- 2.1 שטח הדרכים וה"שבילים להולכי רגל" ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתם.
- 2.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים והשבילים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. אורך של דרך הגישה למגרש לא יעלה על 50-60 מ'.
- 2.3 דרך גישה לכל מגרש תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 2.4 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
- 2.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

3. תכנית בינוי

- 3.1 לכל אחד מהמגרשים ו/או החלקות תוגש תכנית בינוי כוללת לכל שטח החלקה המציגה בתכנית ובחתכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה במגרש / חלקה בשלמותם.
- 3.2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבנינים, מספר הקומות, חתכים אופייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות וכניסות לבניינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כמו כן חניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומר גמר, צבע וכו') עיצוב מחייב של שלטי פרסום ושלטי חוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכת ביוב ואספקת גז, כיבוי אש וכד'.

- 3.3 תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לרחובות עירוניים, כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים.
- 3.4 ינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.
- 3.5 תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר הבניה.

4. הוראות עיצוב אדריכלי

4.1 גגות המבנים:

- 4.1.1 ינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויי כלהלן: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.
- 4.1.2 גובה הבניינים המירבי המותר מדוד מפני הגג העליון עד למפלס הכניסה, לא כולל מתקנים הנדסיים. גובה מבנים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 2.2 מ' אלא עם יוגש מפרט טכני הדורש אחרת.

4.2 שמירה על צורה חיצונית של הבניינים:

- 4.2.1 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4.2.2 במידת הצורך בארובות, במקרים המיוחדים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, הן יעוצבו כחלק מהמבנה או תהינה פנימיות.
- 4.2.3 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע מהווים חלק מן הבקשה להיתר בניה.
- 4.2.4 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- 4.2.5 החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 4.2.6 הספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית (לכל מגרש).
- 4.2.7 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, הנצפה מן הדרכים והשטחים הציבוריים.

5. נוף ופיתוח

- 5.1 לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של החלקה/המגרש כולו בקני"מ 1:250 ושל חזית המגרש בקני"מ 1:100, שתכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת הגינון בין הגדר לדרך וכן מבטים/חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"דרכים" ואל כל שטחי הציבור. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 5.2 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופטרונות ניקוז, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו חדרי טרנספורמציה. מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. ינתן מפרט עם חומרי גמר ותצורף תכנית השקייה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו תשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת הועדה ו/או מהנדס העיר.
- 5.3 תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתרי הבניה ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 5.4 שמירת עצים קיימים:
- 5.4.1 בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכניות תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט.
- 5.4.2 כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ועל חשבון המבקש.

6. תשתיות ומבנה עזר (דלק, גז, אשפה וכו')

- 6.1 מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח. מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן ובאישור חברת הגז.
- 6.2 מבני אשפה ימוקמו בתחום שטח המגרש, יהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה שעל המגרש או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעי. מיקום מכולת אשפה ומבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.
- 6.3 מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת אלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית.

7. חובת ביצוע ותעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של עצים, ביצוע מערכת השקייה, בניית חניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

8. ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לצורך העניין.

ב. תשתיות

1. מים:

1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

1.2 שום באר פתוחה בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

2. ניקוז:

2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניות ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז גליל מערבי.

2.2 אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת קרקעי אל ה"כביש" הקרוב או אל קולטן מערכות מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.
אין לנקז מי גשמים אל מערכת הביוב אלא למערכת ניקוז נפרדת.

2.3 רק במקרים מיוחדים שיצוינו בתכנית הנוף והפיתוח ויקבלו אישור מיוחד של הועדה המקומית, יותר ניקוז עילי של מי הנגר לכביש או לשצ"פ.

2.4 כל תכנית פיתוח בשטח תכלול פתרונות ניקוז מי גשם. התכנית תועבר להתייחסות רשות ניקוז גליל מערבי.

2.5 שימור מי נגר עילי יתוכנן ויבוצע בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4 ובאישור רשות ניקוז גליל מערבי.

3. ביוב:

3.1 תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח ביוב) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח ביוב וקווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתו"ב).

3.2 תנאי לאיכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש כרמיאל).

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות ימוקמו בבניינים, באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים הפתוחים המצויים בכל המגרשים. על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

במידה ולא תתאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה כאמור, תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

5. אשפה

סידורי האשפה יהיו לפי הוראות העירייה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה

1.1 אין מכוח תכנית זו לאפשר הוצאת היתרים לפיתוח או לבניה, אלא לאחר הכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה סעיפים 121, 122.

1.2 תכניות איחוד וחלוקה תושלמנה ותאושרנה בפרק זמן אשר לא יעלה על שנתיים מיום אישור תכנית זו.

2. הפקעות:

א. בפרק 188, 189, 190 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ג. רשאת הרשות המקומית לבצע הפקעת שטחי הציבור הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש מיד עם אישור תשריט לאיחוד וחלוקה בועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספות המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. ועדה מקומית רשאת לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט

יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

2. לא תודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר בניה.

5. מבנים וגדרות להריסה:

מבנים וגדרות שחודרים לתחום הדרך או שצ"פ מיועדים להריסה אפילו שאינם מסומנים להריסה בתשריט התכנית. היתר בניה בתחום החלקה שבה קיים מבנה או גדר המיועדת להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.

6. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

א. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ב. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של חניה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי - 0 מטר אחד בלבד או במרווח הצדדי - בהסכמת השכן.

9. עתיקות:

א. השטח שפרטיו מופיעים להלן ג/2968 "בית כרס" י"פ: 1091 עמ" 1373 מיום: 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה /חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות.

ה. 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.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

13. שמירת ערכי טבע ונוף

בעת בקשה להיתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בקני"מ 250:1 המציגה את האופן שבו יטופלו עודפי קרקע, חפירות, קירות תומכים וכו' וכן את מאזן עודפי העפר.

1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.
2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית - אישור נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית. נספח הכולל את כל תחום התכנית.
3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שיידרש ובהתאם ללו"ז שייקבעו ע"י המפקח.
4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.
5. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם ללו"ז שייקבע ע"י המפקח.
6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידית של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.
8. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.

9. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

10. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.

11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.

12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאתר ע"י סילוק מידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשהו ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.

13. מדרונות שלדעת המפקח נפגעה יציבותם עקב עבודות הקשורות בהקמת השכונה יחזקו וישוקמו בהתאם להנחיות המפקח ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה.

14. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרת בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.

15. בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל הנוף המתכנן בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים

והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.

16. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית קיימת יעשה הן בתחומי השכונה המתוכננת והן מחוצה לה, הכול בהתאם לקביעת המפקח.

שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות:

1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים שצמחייתם הידלדלה. השיקום בהתאם להחלטת המפקח ובהתאם לסעיף 13.3 שלעיל יכלול יישור פני הקרקע. התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות ע"י מהנדס המועצה שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250.
2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.

3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.
שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב העבודות הנדרשות לתמוך ולהקמת השכונה ייעשה מיד עם איתור הנזק בהתאם להוראות שימור קרקע ומניעת סחף.

עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע- לא רלוונטי

4.2 תקפות התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים.

"בקעת בית הכרם"

פרק 5 - חתימות

אינו אפוזיים הראר
מחברת המועצה
המועצה המקומית לתכנון ובניה
"בקעת בית הכרם"

זום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

אינו אפוזיים הראר
מחברת המועצה
המועצה המקומית לתכנון ובניה
"בקעת בית הכרם"

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

א. וייסברג מ. ביזנסקי
אדריכלים
רח' גניז 6, תל-א
פול 3857.16

עורך התכנית: וייסברג ביזנסקי אדריכלים

המועצה המקומית מגיד אלכרום
مجلس مجد الكروم المحلي

מוחמד מנאע (אבו אלעז)
יו"ר המועצה המקומית
מגיד אל כרום

רשות מקומית: מגיד אל כרום

18.9.2013

18.9.2013

חסיאן עמאד
מוחמד מוסאד
מ.ר. 973

01/06/2013 תאריך עדכון מדידה

מודד: