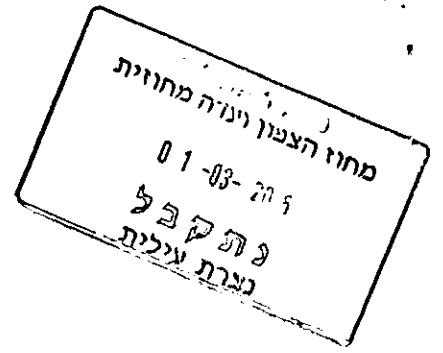


2403440-1

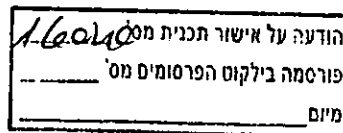
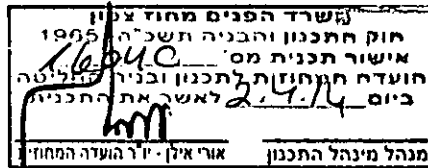
מחוז צפון



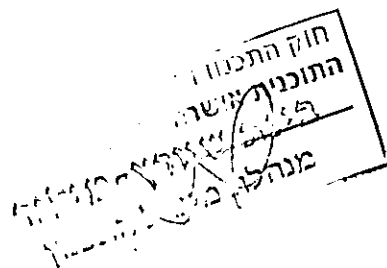
הועדה המקומית לתכנון ובניה - בקעת בית הכרם

תכנית מס' ג/ 16040

הנקראת: מג'ד אל כרום - מערב



למתן תוקף: 24.2.15



## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מגיד אל כרום

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : מגיד אל כרום מערב, ג/ 16040  
המהווה שינוי לתכניות מתאר מסי ג/ 3700, ולתכניות ג/ 7454, ג/ 6758, ג/ 10523, ג/ 9991

1.2 מקום התכנית : מגיד אל כרום - שכונה מערבית.

נ.צ מרכזי :		מזרח : 258250	צפון : 173000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19031	-----	6,7,21,37	
19036	151-162,166-173	147,149,150,163-165 174-177,212,213	
19037	16,20,21	14,17-19,23,53	
19038	2-6,9-12,14,35-41 43-74	1,76,77,78	
19039	-----	6,7,14,15,18,31,76	

1.3 שטח התכנית : כ- 241.3 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. 04-9027503 פקס 04-9580379.

**מגיש התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם רח' החרושת 48  
כרמיאל. טל. 04-9027503 פקס 04-9580379.

**עורך התכנית :** ויסברג ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6, חיפה  
טל. 04-8385716 054-4611115 פקס 04-8372355

**מתכנן ניקוז תנועה ודרכים :** פאהום שרותים הנדסיים רח' הבנקים 14, חיפה  
טל. 04-8513050 פקס 04-8513054

**מתכנן נוף :** מילר בלום רח' התישבי 14, חיפה  
טל. 04-8339070 פקס 04-8339980

**מודד :** עימאד אחסיין ת.ד. 821 מגדי- אלכרום 20190  
טל. 04-9989739 פקס 04-9989739

**מים וביוב :** ת.ל.מ מהנדסים רח' היוזמה 2 טירת הכרמל  
טל. 04-8509595 פקס. 04-8509596

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו משנה בתחומה את התכניות הבאות: ג/3700, ג/10523, ג/7454, ג/9991, ג/6758 ובכל מקרה של סתירה בהוראות בין תכנית זו לתכניות הנ"ל - יקבע האמור בתכנית זו.
2. בתכנית זו קיים שינוי/הקלה מהתמ"אות הבאות:
  - תמ"א 22 הקלה מיער לשימור ח"ש 2.
  - תמ"א 35 שינוי שטח ליישום עירוני ע"פ תמ"מ 2/49.

## 1.6 מסמכי התכנית:

- 1 תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- 2 תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- 3 נספח תנועה בק.מ. 1:1250 - מסמך מנחה (סימון הדרכים המשניות להתרשמות בלבד) כולל חתכים לאורך ולרוחב דרך 31 וכן חתכים טיפוסיים של הדרכים המוצעות בק.מ. 1:50 - מסמך מנחה.
- 4 נספח נופי לדרך 31 - מסמך מנחה.
- 5 פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים - מסמך מחייב.
- ו דו"ח וחוות דעת סביבתית אקוסטית על השפעת הרעש מדרך 85 לגבי מגרש 504 - מסמך מחייב.
- ז נספח ניקוז - מסמך מנחה (סימון הדרכים המשניות להתרשמות בלבד).
- ח נספח ביוב - מסמך מחייב (סימון הדרכים המשניות להתרשמות בלבד).
- ט מדידת עצים קיימים - מסמך מנחה.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית:

מס' תכנית	תאריך	עדכון
ג/16040	19.4.12	8
ג/16040	22.10.14 למתן תוקף	9
ג/16040	18.11.14 למתן תוקף	10
ג/16040	23.12.14 למתן תוקף	11
ג/16040	4.1.15 למתן תוקף	12
ג/16040	28.1.15 למתן תוקף	13
ג/16040	24.2.15 למתן תוקף	14

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

### 1.9 באור סימני התשריט (מאושר + מוצע) :

גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוקו -
גבול תכנית	קו כחול רצוף -
גבול יער טבעי לשימור חש 2	קו ורוד מקווקו-
גבול מוניציפלי	קו כתום מקווקו-
שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק-
אזור מגורים ג'	צהוב-
דרך מאושרת	חום-
אזור מגורים ב'	כחול-
מפעל הנדסי : הטיית נחל שג'ור	קוים לסרוגין כחול ואפור מותחם באפור-
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום-
דרך נופית	ורוד-
שטח לשיקום נופי	משבצות בקו ירוק' דק-
מגורים, שצ"פ, דרכים ומבנה ציבור	שטח צבוע אדום ירוק וכתום בפסים אלכסוניים-
מתחם לאיחוד וחלוקה ומספרו	קוים אלכסוניים באפור
מספר דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול-
קו בניין מן הדרך	ספרה באדום ברבעים הצדדיים של העיגול-
רוחב דרך	ספרה באדום ברביע התחתון של העיגול-
גבול גוש	קו שחור רציף עם משולשים-
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק-
גבול חלקה רשומה	קו רציף ירוק-
מבנה קיים	מבנה קיים מותחם שחור-
מבנה להריסה	מבנה קיים מותחם בצהוב-
מספר מגרש מוצע	ספרה שחורה בעיגול שחור-
גבול מגרש מוצע	קו רציף שחור-
קו בנין מדרך 85	קו אדום מקווקו-

### 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב מאושר		
%	ד'	%	ד'	
-	-	97.6	235.9	שטח חקלאי
-	-	2.0	4.5	דרך מאושרת
16.8	40.6	-	-	דרך מתוכננת / מוצעת/ נופית
-	-	0.4	0.9	שטח מגורים ב'
3.2	7.7	-	-	שב"צ
74.1	178.8	-	-	מגורים, שצ"פ, דרכים ומבנה ציבור
5.9	14.2	-	-	שטח לשיקום נופי
100%	241.3	100%	241.3	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. לקבוע ייעוד הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של השטחים בתחום התכנית, תוך קביעת מערכת דרכים ושטחי ציבור בהתאמה לתכנית האב (חלק ממתחמים מסי 12, 14).

ב. הרחבת הישוב על ידי תכנון שכונה חדשה במערב מגיד אל כרום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור משולב הכולל שבילים, מגורים, שצ"פ, דרכים ומבני ציבור.

### 2.2.2 נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח התוכנית - דונם			241.3			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים		123,400	121600	1800	מ"ר	
	במצב מוצע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור	493	+ 481	12	מסי יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מסי יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
				לי"ר	מ"ר	תעסוקה
מבני ציבור		18,200	18200	----	מ"ר	
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"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 מגורים, שצ"פ, דרכים ומבני ציבור

הייעודים לכל אחד מהמגרשים ייקבעו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה והתכנון המפורט שייקבע בה. תכנית האיחוד והחלוקה תכלול הקצאות לצרכי ציבור בכל אחד מהייעודים בהיקף שיענו על הפרוגרמה למבני ציבור ומערך הדרכים ייקבע בהתאם לסטנדרטים התחבורתיים המקובלים תוך הבטחת נגישות ברכב וברגל לכל המגרשים.

בתחום קווי הבניין של דרך מספר 85 לא תותר כל בניה או חניה.

#### 3.1.2 שטח למבני ציבור (מגרש 504)

השטח מיועד להקמת בניני ציבור כגון:

1. מקומות לפלחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
2. מוסדות תרבות.
3. מגרשי משחקים.
4. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
5. לא ימוקמו ייעודים רגישים כגון מבני חינוך ובתי אבות במגרש 504.

#### 3.1.3 דרכים

השטח הצבוע אדום מיועד לדרך ציבורית כולל מדרכות, חניה ציבורית, רצועות גינון, מעבר מערכות תשתית וכיו"ב.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

#### 3.1.4 שטח לשיקום נופי

מיועד לביצוע עבודות לשיקום הנוף הטבעי לאחר ובעת ביצוע עבודות סלילת הדרך (ע"פ נספחים ג' + ד') ואינו כלול בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

#### 3.1.5 דרך נופית

מיועד לדרך עוקפת צפונית אשר תתוכנן כדרך נופית בהתאם לנספחי התוכנית.

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

מס' ח"ד לדונם (נטו) *	מס' צמימות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	צמימות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (פני גג. ללא מתקנים הנדסיים, מעקות וכו') (3)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (2)				קוי בנין (במטר)			שימושים	יעד קרקע				
				סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית) (1)	שטחי שרות (2)	שטחים עיקריים (2)	קדמי	אחורי	צדדי						
4	-	-	מס' קומות במי' ממפלס הכניסה	16 מ'	4 קומות + קומת עמודים	120%	50% (1)	20%	100%	לפי התשריט (מרווח לדרך) או 3	3	3	3	מגורים שצ"פ דרכים ומבני ציבור	מגורים (4)	
-	-	-	מ' 12	מ' 12	3 קומות	150%	50%	20%	130%	4	4	4	4	שצ"פ	שצ"פ	
-	-	-	מ' 5	מ' 12	1 קומה	120%	מ"ר 120	20 מ"ר	100 מ"ר							
-	-	-	מ' 12	מ' 150	3 קומות	150%	50%	20%	130%	4	4	4	4			שטח למבני ציבור

הערות:

- 1 20% מן השטח הפנוי סביב המבנה יוקצה לגינון.
- 2 שטחי הבניה המותרים הינם מעל למפלס הכניסה. אם זאת רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה כאשר תמצא זאת לנכון משקלולים תכנוניים.
- 3 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 בשטח המגורים הכלול בתחום התכנית והמאושר לבנינו למגורים מתוקף התכנית ג/6758, יחולו זכויות הבניה המותרות ביעוד מגורים בי בתכנית המאושרת ג/6758.

### 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 העדה המקומית ויהיו באישור מהנדס המועצה.  
על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנת טרנספורמציה. לא תתקבל להיתר תכנית שאינה כוללת בתוכה התייחסות חח"י לנושא תחנת טרנספורמציה הקרובה (מיקום מועדף בשפ"צ).  
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 תנאי למתן היתר בניה בשטחים החלים בתחום שטחי יער - אישור שר החקלאות.
- 1.3 תנאי למתן היתר בניה אישור תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה.
- 1.4 בהתאם לתמ"מ 2 שינוי 49 יש למלא את ההואות הבאות :
- א. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית נוף ופיתוח (ראה סעיף 5) אשר תכלול תכנון מפורט כולל פרטים לייצוב המדרונות אשר שיפועם מעל 20%.
- ב. פסולת בנין, פסולת עבודות עפר וכ' תסולק לאתר המורשה לריכוז פסולת זו.  
לא יוצא היתר בניה ללא הצגת הסכם עם אתר פסולת מורשה- ע"י מבקש ההיתר.
- 1.5 הואיל ובתחום התכנית עוברים קווים ססמיים והעתק פעיל, יש לקבל חוות דעת גורם מקצועי לעניין סיכונים ססמיים כתנאי לקבלת היתר בניה.
- 1.6 עצים בוגרים  
הואיל ובתחום התוכנית קיימים מטעי זיתים (כ-800 עצים בוגרים) לא ינתן היתר לבניה טרם אישור תוכנית העתקת העצים הנמצאים בתחום מבנה או דרך.





## הנחיות לשמירת, העתקת עצים:

### עצים לשימור:

- א. בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט.
- ב. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.
- ג. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.
- ד. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע.

### עצים להעתקה:

- א. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.
- ב. העתקת עצים בתחום התכנית תעשה ע"פ הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקת עצים בתחום התכנית.

## 2. דרכים ושבילים

2.1 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים 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'.

2.2 דרך גישה לכל מגרש תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

2.3 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 ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה במגרש / חלקה בשלמותם. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אישור הוועדה לתכנית הבינוי.

3.2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבנינים, מספר הקומות, חתיכים אופייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות וכניסות לבינינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (תומר 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'. הכל בהתאמה לעקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.3 תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות ללרחובות עירוניים, כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים.

#### 4. הוראות עיצוב אדריכלי

##### 4.1 גגות המבנים:

4.1.1 ינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן:  
גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.

##### 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 שלטי פרסומת יותקנו ע"פ תכנית אחידה שתחייב את כל המשתמשים בבנין אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 4.2.4 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע מהווים חלק מן הבקשה להיתר בניה.
- 4.2.5 החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.2.6 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 ופתרונות 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 השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו תשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 5.3 תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתר הבניה ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

#### 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.
- 6.4 ההתחברות של כל מערכות התשתית תהיה תת קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית.
- 6.5 הספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית (לכל מגרש).

## 7. הגנה אקוסטית

- 7.1 לא ינתן היתר בניה למבנה ציבורי במגרש מס' 504 אלא בתנאי שיכלל בו קיר הגנה אקוסטי בגובה 5 מ' או אמצעי מיגון אקוסטי אחר התואם את חוות הדעת הסביבתית- אקוסטית שהינה נספח מס' ז' לתכנית (נספח מחייב).
- 7.2 תנאי למתן היתר בניה במגרש זה יהיה קבלת התייחסות קפדנית ומלאה של יועץ אקוסטי המאשר את אמצעי המיגון האקוסטי במבנה המוצע – ע"פ העקרונות שמצוינים בנספח האקוסטי.

## 8. 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" הגיגון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

## ב. תשתיות

### 1. מים:

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

### 2. ניקוז:

2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית וע"פ תכנית ניקוז מפורטת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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 מגגונים, אלא בצניורות מי גשם ("מרזבים") סמויים בלבד.

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 הרשות המוסמכת.

### 2.5 הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי:

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 2.6 תיאור אמצעים להגברת חלחול בשטח בנוי:

- כדי להקטין את כמויות המים המים המגיעים למערכות הניקוז האזוריות, להקטין עלויות ולהעשיר את מי הנגר ניתן לעשות שימוש במתקנים מהסוגים הבאים:
  - 2.6.1 הקצאת שטחים לשקעים מקומיים חלחול מי גשם.
  - 2.6.2 ריבוי שטחים ירוקים ורצועות ירוקות לאורך הדרכים והשבילים במידת האפשר.
  - 2.6.3 תכנון שטחים ירוקים במפלס הנמוך ממפלסי הכבישים.
  - 2.6.4 הכוונת שיפועי הכבישים לעבר שטחים ירוקים.
  - 2.6.5 הכוונת מרזבי הבתים לשטחים ירוקים.
  - 2.6.6 באזור בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקנה החדרה כגון בורות חלחול לעצירת והשהיית נגר עילי.
  - 2.6.7 גינון צידי הכבישים המתוכננים.
  - 2.6.8 נגר הנוצר בתחום התכנית ינוקז לערוץ נחל שגור על ידי מערכת תת קרקעית הכוללת שוחות וקולטנים. המרחקים בין הקולטנים ושיפועי הצנרת

אמצעים אלו עשויים לצמצם נזקים, להקטין במעל 20% את כמות הנגר המתקבלת במוצא האגן ולהעשיר מי תהום.

קרבת שטח התכנית לאפיק נחל שגור מחייבת השארת רצועה ברוחב 5 מ' משני צידי הנחל, אשר תשמש את רשות הניקוז לאחזקת אפיק הנחל ולא יבנו בתים/כבישים בתחום רצועה זו.  
מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בכ- 0.5 מ' מהכבישים הקיימים.

### 3. ביוב:

א. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית נקודת התחברות שפכי השכונה (נקודה F בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח+קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב).

ב. תנאי לאיכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל 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.

### 5. אשפה

א. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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.

ב. פתרון סילוק הפסולת יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת

הסביבה.  
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת.

13

## 6. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות התחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.

### עודפי חפירה ופסולת בנין:

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי 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 והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.  
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.  
מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבוננו.

1. כל המבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.
2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הועדה, במחלקת רישוי.
4. הועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, ע"פ סעיף 5.

## 7. עתיקות:

- 7.1 כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 7.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 7.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 7.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 7.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## ג. הוראות כלליות:

### 1. איחוד וחלוקה

1.1.1 ניתן יהיה לפצל את שטח התכנית למספר מתחמי איחוד וחלוקה שלא יעלה על שלושה מתחמים נפרדים וזאת בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון המוסמך לכך. לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה ולממש זכויות בניה בשטח התכנית כל עוד לא אושרה תכנית או תכניות לאיחוד וחלוקה כאמור. לאחר שתכניות איחוד וחלוקה יקבלו את תקפן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מבלי להמתין לסיום רישום החלוקה מחדש בפנקסי המקרקעין.

1.1.2 שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש למעט השטח לשיקום נופי ללא הסכמת הבעלים. במסגרת של תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה יוקצו של שטחי הציבור ותערך חלוקה מחדש למגרשים ע"פ עקרונות סעיף 122 לחוק התו"ב.

1.1.3 במתחמים לאיחוד וחלוקה שבתחומם קיימים מבנים בהיתר, תהיה עדיפות להוצאת שטחים בנויים בהיתר מתחום האיחוד וחלוקה מחשש לעיוותים שמאיים. ככל שלא ניתן, אומדי השווי במתחמים בנויים ייערכו ברוח הקבוע בתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית לרבות שינויים ככל שיחולו.

1.1.4 שווי המקרקעין בתכנית לאיחוד וחלוקה שיוכנו מכוח תכנית זו ייקבע בהתאם לייעודם המאושר של המקרקעין ערב ההחלטה בדבר הפקדת תכנית זו.

1.1.5 הכנת תשריטי הרישום וביצוע הרישום בפועל הינם באחריות הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם, כולל רישום הערה בפנקסי המקרקעין (ע"פ ס' 123 לחוק התו"ב).

### 2. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 3. מבנים

#### מבנים להריסה:

היתר בניה יינתן רק לאחר ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

#### חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי תקן ישראלי 413.

### 4. תנאים לביצוע התכנית:

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

### 5. היטל השבחה:

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



6. 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. לא תותר הקמת חניה נפרדת להחנית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. גובהה של חניה נפרדת 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 - מטר אחד בלבד או במרווח הצדדי 0 מטר - בהסכמת השכן.
- ה. החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחומי המגרש. שיעורי החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה שבתוקף, בעת הוצאת היתרי בניה.
- ו. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה וכפופים לאישור הועדה המקומית.
- ז. בכל מקרה של הגשת בקשת היתר על חלק משטח החלקה / המגרש יצרף המבקש פתרון למלא החניות הנדרשות עבור ניצול כל הזכויות ויפרט את שלבי ביצוען.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

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

## פרק 4 - מימוש התכנית

### 4.1 תקפות התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים.

### 4.2 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

~~מנהל מקרקעי ישראל  
מנהל מחוז תל אביב  
מנהל מחוז מרכז  
מנהל מחוז הדרום  
מנהל מחוז צפון~~

~~מנהל מקרקעי ישראל  
מנהל מחוז תל אביב  
מנהל מחוז מרכז  
מנהל מחוז הדרום  
מנהל מחוז צפון~~

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

א. ויסברג ת. ביזוס  
אדריכלים  
רח' יתרו, 8, תל אביב  
טל. 04-8785716

עורך התכנית: ויסברג ביזנסקי אדריכלים