

091
ג. 6. 90

עותק מס'

		983	7	4982	6	9 - מאי 1982
--	--	-----	---	------	---	--------------

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - נליל מרכזי

תכנית מתאר מס' ג / 3700

מגיד אל כרם

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

חכנית... מס' 3700/ג
הועדה המקומית בישיבתה מס' 6/79
מיום... 30.4.79
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

י"ד תש"ט

תקוון
משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז...
מרחב תכנון מקומי...
חכנית... מס' 3700
הועדה המקומית בישיבתה ה...
מיום... 19.11.80
ותכנית ותוכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

חכנית... מס' 3700/ג
הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/86
מיום... 28.5.86
על סמך חוקף לחכנית הנקובה לעיל

י"ד תש"ט

3700
31.3.86
33/7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

3700

תכנית מתאר "מג'ד אל כרום" ת.ב.ע. מס.

חתימות:

היוזם - הועדה המקומית לתכנון וכביה גליל מרכזי

המו"מ "מג'ד אל כרום"

המתכנן - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט

ברקאי תכנון בע"מ

רח' אינשטיין 78, חיפה.



אישורי הועדות

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי
תכנית מתאר מקומית מג'ד אל כרום

ת ק נ ו 1

- 1.1 הקדמה.
1.1 היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי מו"מ "מג'ד אל כרום"
- 1.2 המתכנן: ברקאי תכנון בע"מ - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט רח' איבשטיין 78, חיפה, טל. 241618
- 1.3 התכנית: התכנית מורכבת משני חלקים: התשריט והתקנון. יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3.1 התשריט: יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3.2 התקנון: 1:1250
- 1.4 קנה מידה לתשריט: הקדמה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.5 הקדמה: 3700
2. כללי.
2.1 שם: התכנית הזאת תקרא תכנית מתאר מס. "תכנית מתאר מג'ד אל כרום" לשטח השיפוט של המועצה המקומית מג'ד אל כרום.
- 2.2 תחולה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
- 2.3 סתירה בין התכנית וחוקי עזר: במקרה של סתירה כלשהי בין קביעות תכנית זאת ובין חוקי עזר כלשהם יראו את קביעות התכנית הזאת כמכריעות, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית.
- 2.4 מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להסדיר את הפיתוח והבניה בכל שטח התשריט ע"י:
(1) התוויתן של דרכים חדשות וכן הטייתן, הרחבתן, שנויין וביטולן של דרכים קיימות.
(2) קביעת אזורי מגורים.

- (3) קביעת שטחים למסחר
- (4) קביעת שטחים פתוחים - בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד - וקרקעות המיועדות להשתמר בטבען.
- (5) קביעת שטחים לבניני ציבור.

הגדרות:

3.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה השכ"ה 1965, להלן "החוק", ובחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) חש"ל 1970, להלן "החקנות" ובתכנית המתאר האזורית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי, להלן "תכנית המתאר האזורית", הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי, להלן "הועדה המקומית", הועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון, להלן "הועדה המחוזית" ולשאר המונחים כרשום בצירוף, אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

4. תקנות כלליות.

- 4.1 שמוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.1.1 שמוש חורג: מקום שמשמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת את הוראות תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 4.1.2 היחר בניה קיים: מקום שבשעת כניסתה של תכנית זאת לתוקפה תקף בו היחר בניה המרשה הקמתו של בנין, או פיתוח לפי יעוד החורג מהכנית זו, יחול עליו כל האמור בסעיף 5.1
- 4.2 תכנית מפורטת: הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תכנית מפורטת כשטחים הנראים לה בטרם תאשר היתרי בניה כשטחים אלה.
- 4.3 מתן תעודת היתר: הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני הכנס תכנית זו לתוקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע תכנית זו או להיות כסטיה ביכרת מהתכנית.
- 4.4 גישה לבנינים: לא ינתן היתר בניה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל, או בשדרה וכתנאי שרוחב המעבר לא יהיה קטן מ-6 מ', הכל בהתאם לתכנית המפורטת.

- 4.5 תכנית חלוקה מחדש: בכל תכנית חלוקה מחדש (רהפרצלציה) יש להקצות לצרכי ציבור 40% מהשטח.
- 4.6 רישום שטחי ציבור: בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב לכל חלקה בדרך או כשדרה או בשביל ובתנאי שרוחב המעבר לא יקטן מ-6 מ'.
- 4.6 רישום שטחי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הפקעת שטחים לצרכי ציבור כתנאי להיתר בניה, או לפי תכנית בגוי ערים מפורטת.
- 4.7 תנאים להיתר בניה: היתר לבניה או פיתוח בחחום תכנית זו ינתן לפי כל התנאים דלקמן:
- המקום שבו מבקשים להגיש בקשה כלול בתכנית מפורטת, לפי סעיף 4.2, או שקבל פטור מכך לפי החלטת הועדה המקומית.
 - השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או לתכנית לחלוקה מחדש, מהחלקות שעליהן מבקשים לבנות העברו ונרשמו על שם המועצה המקומית.
 - הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
 - הבקשה להיתר בניה הוגשה לפי כל התנאים של "התקנות" שאותן רואים כמחייבות. סעיף זה לא בא לגרום מ"התקנות" אלה להוסיף עליהן.
- לא ינתן היתר לתוספת בניה לבתים המסומנים בתשד"ט (בצהוב) להרים

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

2 מטרים	-	ברשת מתח גבוה
5 מטרים	-	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	-	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	-	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.9 אתר עתיקות:

לא תותר כל עבודה, בניה או הריסה כשטח זה בטרם שהבקשה להיתר נבדקה על-ידי אגף העתיקות, האגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.

4.10 חזית מסחרית

יותרו נקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן. שרתי מסחר כגון: מסחר קמעונאי, במזון, בביגוד וכד'. שירותים פיננסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים, חברות ביטוח, בתי קפה, מסעדות, וכו'. מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי, וכד'. בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים, רופאים וכד', יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

4.11 חוספות לבנינים קיימים

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חוספת לגבי בנינים קיימים כדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת חכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה בתוך שטח של דרך או לשטח ציבורי.

	רשימת התכליות.	5.
מקום שקיים או מוצעת תכלית שלא בזכרה ברשימת התכליות יוחלט לגביה באמצעות תכנית מפורטת או על פי גזירה שוה בהמלצת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית.	תכליות אחרות:	5.1
כל יעוד אשר אינו לפי התכנית טעון אשור הועדה המחוזית.	יעודים אחרים:	5.2

- 5.5 רשימת סימנים
בתשריט
- 5.5.0 גבול תחום בניה מוצע : קו- נקודה- קו בכחול עבה
- 5.5.1 גבול שטח שפוט מו"מ: קו כחול עבה
- 5.5.2 גבול תחום
בניה מאושר: קו הכלה מקוטע
- 5.5.3 חזית מסחרית: פס סגול.
- 5.5.4 דרך קיימת
או מאושרת: חום.
- 5.5.5 דרך מוצעת: אדום.
- 5.5.6 דרך גישה
- 5.5.7 דרך לביטול: פסים אדומים.
- 5.5.8 מס' הדרך: ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
- 5.5.9 רוחב תואי: ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.
- 5.5.10 מרווח צדדי: ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול.
- 5.5.11 קו מתח גבוה 22 ק"ו קו בקודה קו באדום.
- 5.5.12 אתר עתיקות מסגרת מקוקות בצבע העתקה.

6. תנאים שונים.

6.1 ד ר ך

דרך פירושה דרך שמקומה מסומן בתשריט
 או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת, בהתאם
 להגדרה בחוק, אם אין כוונה אחרת המשתמעת
 מגופו של ענין. מקומות הדרכים ורחבן יהיה
 כמסומן בתשריט בתנאי שהתוואי המדויק הסופי
 יקבע בתכנית מפורטת וניתן יהיה לסמן בתכנית
 מפורטת מקומות בוספים לדרכים, אם לדעת
 הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזו
 שיבוי עקרוני.

דרכי הגישה מיועדות לתנועת הולכי רגל ולתחבורה
 מוגבלת מכלי רכב, לצורך גישה מהכבישים
 הראשיים עד לחלקות הפנימיות.

62 חניה באזורי מגורים

לא יוצא היתר בניה, אלא לאחר פתרון לחניה, בשיעור
 של מקום אחד לכל יחידת מגורים ולפי הנחיות פשרד
 החחבורה ובשאר האזורים.

- תליד מחוץ לשטחי הדרכים הציבוריות.

6.2.2 חניה באזורים אחרים

בכוחה של הועדה המקומית לדרוש הסדרת החניה
 ושטח לפריקה וטעינה לכל בנין, המיועד כולו
 או בחלקו למסחר או בית מלאכה או כל שימוש
 אחר שאיננו מגורים בהתאם לראות עיניה.

6.3 נ י ק ו ז

נקוז של קרקע, שעתידים לנצלה לפעולות בניה
 וטפלו בה עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה
 המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה
 ומקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התכנית מחייב
 טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית
 לכלול בהיתר הבניה לקרקע כזאת את תנאי הטיפול
 הנאותים לדעתה. כל בנין שנבנה לאחר מתן חוקף
 לתכנית הזאת ינוקז כפי שתאשר רשנת הבריאות,
 ובהתאם לתכנית הנקוז של השטח כולו.

- 6.4 כ י ו ב
בעל כבין במרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה
הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת
הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית, אלא
כהתאם לאשור מיוחד שינתן ע"י הרשויות
הנוגעות לדבר.
- 6.5 אספקת מים
אסור להניח או לכנות רשת צינורות לאספקת
מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
אדם שקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל
הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות
המים מכחיבה פיסיית, כימית ובקטריולוגית.
שום צאר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה,
בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי
תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
- 6.6 אמצעים סניטריים
לפני פיתוחה של קרקע בתחומי התכנית הזאת,
רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים
למלא אחר דרישות סניטריות כפי שיקבעו
ע"י רשות הבריאות.
- 6.7 תאורה ציבורית
הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית
תאורה עבור הדרכים.
- 6.8 התקנת קוי טלפון
בתחומי תכנית זו יותקנו כל קוי ומתקני
טלפון והחבורים אל בנינים מתחת לפני
הקרקע.
- 6.9 הקלות
בכוחה של הועדה המקומית לתת הקלות ולאפשר
שמוש חורג כהסכמת הועדה המחוזית כהתאם
לחוק.

<p>התחולה של תכנית זו תהיה מתאריך אשורה בהתאם לחוק.</p>	<p>תחולה 6.10</p>
<p>כל תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו תשארנה בתוקפן. במידה ויש סתירה ביניהן ובין תכנית זו, תכנית זו עדיפה. למרות כל האמור לעיל כל הכבישים הפנימיים, מגרשי חניה, המגרשים הציבוריים וחזיתות לחנויות אשר לא סומנו בתכנית המתאר ואשר אושרו בתכניות בנין עיר מפורטות קודמות לא יהיו סתירות לגבי תכנית זו וישארו בתוקפן לפי תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו.</p>	<p>התאמת תכניות מפורטות 6.10.1</p>
<p>תכניות בנין עיר מפורטות שתהיינה בתוקף כיום בו תקבל תכנית זו תוקף בתנות לבטול ולשינוי במסגרת תכנית זו ע"י תכניות עיר מפורטות חדשות והעובדות שתכנית זו משאירה בתוקף את תכניות בנין עיר המפורטות הקיימות אינה מקבה להן אופי של תכנית מתאר.</p>	<p>תכניות מפורטות בתוקף 6.10.2</p>
<p>היתה הועדה המקומית בדעה בה תכנית בנין ערים מפורטת פלובית שובתה באופן מהותי ע"י תכנית זו, רשאית היא לא לתת היתר בניה בתחום אותה תכנית בנין עיר מפורטת אלא לאחר שתאושר לגבי שטחה בתכנית בנין עיר מפורטת חדשה.</p>	<p>היתר בניה במסגרת תכנית מפורטת קיימת 6.10.3</p>
<p>יגבה כחוק.</p>	<p>מס השכחה 6.11</p>
<p>צמחות הכניסה והיציאה של הכפר, עם הכביש הארצי מס' 85, חייבות בתכנון מפורט של גורם מוסמך, בהתאם לדרישות ותקנות של הרשויות המוסמכות המחייבות במקרים כאלה.</p>	<p>תכנון צמחות 6.12</p>

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

3700 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.8.81 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 3700

פורסמה בילקוט הסטומים מס. 5849

ביום 28.2.91 תמ"ק 1367