

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם.

מג'ד אל כרום

תכנית מס' ג/10523

הקרקע:

- גוש: 19036, חלקי חלקות: 175, 176, 177, 178-182, 207.
- גוש: 19037, חלקה: 55.
- גוש: 19037, חלקי חלקות: 28, 31, 34, 35, 36, 39, 40, 47, 49, 51, 52.
- גוש: 19038, חלקות: 19, 23, 25, 77.
- חלקי חלקות: 20-22, 24, 26-29, 32, 33, 42, 48, 76, 78.
- גוש: 19039, חלקות: 1, 14.
- חלקי חלקות: 2, 5, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 30-35, 44-46, 48-50, 76, 77, 78.
- גוש: 19040, חלקות: 7, 8, 10-16, 19, 20, 21, 22, 80.
- חלקי חלקות: 1, 3-6, 9, 17, 19, 23-28, 79.
- גוש: 19050, חלקות: 23-26, 28, 30, 34, 37, 64-67, 69, 77.
- 125, 122, 107, 80, 79.
- חלקי חלקות: 2, 27, 31, 32, 35, 47, 48, 76, 78, 81, 82, 83.
- 116, 113, 112, 111, 108, 106-101, 99, 98, 96.
- 117, 118, 123, 124, 127-129, 130.
- גוש: 19051, חלקות: 1, 31, 32, 71, 78, 79, 81.
- חלקי חלקות: 2-7, 13-16, 18, 20-23, 25, 27-30.
- 82, 80, 77-74, 72, 69, 68, 37-33.
- גוש: 19052, חלקי חלקות: 40, 39, 27-34, 28-23, 1, 2, 3, 18, 20.
- גוש: 19053, חלקי חלקות: 27-34, 39, 40.
- גוש: 19055, חלקי חלקות: 93-95, 106, 108-110, 115.
- גוש: 19056, חלקי חלקות: 37, 40, 46.

שטח התכנית: 275.450 דונם.

מס' יחידות דיור: כ-900 יח"ד + כ-25,000 מ"ר מסחר בקומות הקרקע הפונות לרחוב.

בעלי הקרקע: - מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. טל: 06-6558211
- בעלי קרקע פרטיים.
- המועצה המקומית מג'ד אל כרום. טל: 04-9883750

יזום התכנית:

הועדה המרחבית לתכנון ובניה - בקעת בית הכרם.
ת.ד. 809, א.ת. כרמיאל-20100. טל: 9580722, פקס: 9580628

עורכי התכנית:

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085
פקס: 8522388
אליאס ופא - מודדת מוסמכת ומתכנתת ערים. כפר יסף, טל: 9968590

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10523
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.4.04 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

עדכון לתוקף: 7 ליוני 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 10523
מורטניה בילקוט הפרסומים מס' 727
מיום 7-9-04

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

תכנית מס' ג/10523

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10523 (להלן: התכנית) הרחבת תכנית המתאר המאושרת מס' ג/3700 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.

1.2 תחום שיפוט ומקום התכנית: מג'ד אל כרום, דרומית למרכז הישוב.
הזרקע: גוש: 19036, חלקי חלקות: 175, 176, 177, 178-182, 207.
גוש: 19037, חלקה: 55.
גוש: 19037, חלקי חלקות: 28, 31, 34, 35, 36, 39, 40, 47, 49, 51, 52.
גוש: 19038, חלקות: 19, 23, 25, 77.
חלקי חלקות: 20-22, 24, 26-29, 32, 33, 42, 48, 76, 78.
גוש: 19039, חלקות: 1, 14.
חלקי חלקות: 2, 5, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 30-35, 44-46, 48-50, 76, 77, 78.
גוש: 19040, חלקות: 7, 8, 10-16, 19, 20, 21, 22, 80.
חלקי חלקות: 1, 3-6, 9, 17, 23-28, 79.
גוש: 19050, חלקות: 23-26, 28, 30, 34, 37, 64-67, 69, 77.
125, 107, 80, 79, 83, 82, 81, 78, 76, 48, 47, 35, 32, 31, 27, 2, 116, 113, 112, 111, 108, 106-101, 99, 98, 96, 117, 118, 123, 124, 127-129, 130.
גוש: 19051, חלקות: 1, 31, 32, 71, 78, 79, 81.
חלקי חלקות: 2-7, 13-16, 18, 20-23, 25, 27-30, 33-37, 68, 69, 72, 74-77, 80, 82.
גוש: 19052, חלקי חלקות: 40, 39, 27-34, 39, 40, 20-23, 28-34, 1, 2, 3, 18.
גוש: 19053, חלקי חלקות: 27-34, 39, 40.
גוש: 19055, חלקי חלקות: 93-95, 106, 108-110, 115.
גוש: 19056, חלקי חלקות: 37, 40, 46.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

1.3 שטח התכנית: 295.834 דונם. מדוד גרפית.
גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.4 בעלי עניין:
יזם התכנית: הועדה המרחבית לתכנון ובניה - בקעת בית הכרם.
ת.ד. 809, א.ת. כרמיאל-20100. טל: 9580722, פקס: 9580628

בעלי הזרקע: - מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. טל: 06-6558211
- בעלי קרקע פרטיים.
- המועצה המקומית מג'ד אל כרום. טל: 04-9883750

עורכי התכנית:

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. השרון 22א' חיפה. טל: 8514085, פקס: 8522388
אליאס ופא - מהנדסת מודדת מוסמכת ומתכנתת ערים. כפר יסיף, טלפקס: 9968590

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התכנית תואמת.

ת.מ.מ 2 - התכנית תואמת.

תכנית אב לשנת 2020 - התכנית תואמת.

תכנית המתאר המאושרת ג/3700 - התכנית מהווה **שינוי** בתחום התכנית.

תכנית מפורטת מאושרת ג/933 - קייט נופש + ת' דלק. התכנית סמוכה ותואמת.

תכנית מפורטת מאושרת ג/7696 - כביש 85 החדש. התכנית סמוכה ותואמת.

תכנית מפורטת מאושרת ג/10351 - ת' דלק (פז). התכנית כלולה ומותאמת.

תכנית מפורטת מאושרת ג/11288 - קייט ונופש+מסחר ולימוד. התכנית סמוכה ותואמת.

בכל מקרה של **סתירה** בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, **תכנית זו עדיפה**.

תכנית מפורטת מאושרת ג/7291 - ת' דלק (סונול). התכנית כלולה ומותאמת. **הוראות תכנית ג/7291 גוברות על הוראות תוכנית זו בשטח התכנית ג/7291.**

תכנית מפורטת מופקדת ג/13389 שהופקדה אחרי הפקדת תכנית זו, אשר שטחה כלול בשטח תכנית זו והיא **תאושר** לאחר אישור תכנית זו.

בכל **מקרה של סתירה** בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית ג/13389 בתחום שטחה, **עדיפה תכנית ג/13389.**

תכנית מפורטת מופקדת ג/13579 שהופקדה אחרי הפקדת תכנית זו, אשר שטחה כלול בשטח תכנית זו והיא **תאושר** לאחר אישור תכנית זו.

בכל **מקרה של סתירה** בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית ג/13579 בתחום שטחה, **עדיפה תכנית ג/13579.**

1.6 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

1.6.1. תקנון הוראות התכנית **מחייב**. (12 עמודים חוברת זו)

1.6.2. תשריט **מחייב** בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב.

1.6.3. ניספח תנועה **מנחה** מידי יועץ מומחה .

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התכנית: 16 ביוני 1998

תאריך עדכון אחרון: 7 ביוני 2004

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית.	- קו כחול עבה רציף.
גבול תכנית קיימת.	- קו כחול עבה מרוסק.
גבול גוש	- קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים.
גבול/מספר חלקה קיימת	- קו דק/סיפורה בצבע ירוק
חזית מסחרית לרחוב	- קו בצבע סגול בחזית לרחוב
קו גובה טופוגרפי	- קו דק מפותל.
איזור מגורים ג'	- שטח בצבע כתום.
שטח מגורים מעל דרך	- שטח צבוע פסים חום בהיר וכתום
שטח מ' ציבור מעל דרך	- שטח צבוע פסים חום בהיר וחום כהה
שטח מסחר מעל דרך	- שטח צבוע פסים חום בהיר ואפור
שטח לקייט ונופש	- שטח בצבע צהוב
שטח למסחר ומשרדים	- שטח בצבע אפור
שטח מסחר ולימוד	- שטח צבוע פסים חומים ואפורים
שטח ציבורי לפיתוח	- שטח בצבע חום עם מסגרת חומה
שטח ציבורי פתוח	- שטח בצבע ירוק
שטח לתחנת דלק	- שטח צבוע אפור תחום בקו אדום
דרך קיימת	- שטח דרך צבוע חום בהיר
דרך מוצעת/ הרחבת דרך	- שטח דרך צבוע אדום
דרך גישה מאושרת	- שטח דרך צבוע לסרוגין חום בהיר וירוק
דרך גישה מוצעת	- שטח דרך צבוע לסרוגין אדום וירוק
דרך לביטול	- שטח דרך עם קווים אדומים באלכסון.
מבנה קיים	- צורת מבנה
מבנה להריסה	- צורת מבנה בצבע צהוב
שטח חקלאי	- שטח צבוע פסים ירוקים על דקע לבן
מספר הדרך	- סיפורה ברבע הקדמי של הרוזטה.
קווי בניין בחזית	- סיפורה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.
רוחב הדרך	- סיפורה ברבע האחורי של הרוזטה.

1.10 טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	
27.68	76,253	-	---	מגורים ג'
1.16	3,187	-	---	שימוש מגורים מעל דרך
1.84	5,081	-	---	שימוש מב' ציבור מעל דרך
0.32	892	-	---	שימוש מסחר/משרד מעל דרך
0.13	345	-	---	קייט ונופש
1.84	5,082	-	---	שטח למסחר ומשרדים
0.70	1,934	0.70	1,934	שטח למסחר ולימוד
4.39	12,099	-	---	שטח ציבורי לפיתוח
5.98	16,472	-	---	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
0.44	1,209	0.31	864	שטח לתחנות דלק
47.70	131,394	65.52	180,479	דרכים
7.81	21,502	33.46	92,173	שטח חקלאי
100	275,450	100	275,450	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

- א. יצירת רחוב ראשי / מרכז לינארי חדש לישוב באורך כ-1500 מטר. הכולל מגורים מעל קומת קרקע למסחר תוך עידוד פיתוח צפיפיות גבוהות, מבני ציבור, שטחי ספורט ושטחים פתוחים לציבור.
- ב. יצירת שדרות כניסה לישוב ממזרח וממערב, באורך כ-300 מטר מכל צד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 ביטול קטע באורך כ-2100 מטר של דרך ברוחב 50 מ' + 25 מ' מרווח (קו בניין - 50 מ' מציד הדרך).
- 2.2.2 החזרת רצועת קרקע מכל צד, אשר לא הופקעה ולא נרשמה בחלוקת הגוש, לבעליה המקוריים.
- 2.2.3 חלוקת רצועת הדרך הארצית הישנה הרשומה ברוחב 40 מ' לדרך עורקית של הישוב ושטחי ציבור פתוחים ומבונים לכל אורכה.
- 2.2.4 הפשרת הקרקע שבמרווח מצפון לציד הדרך, למגורים עם חזית למסחר בקומות הקרקע.
- 2.2.5 עידוד לאיחוד חלקות למגרשים גדולים ע"י הגדלת זכויות הבניה עד ל-300% בתשע קומות במגרשים של 800 מ"ר לפחות.
- 2.2.6 חישוב שטחים: לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992. שטחי שירות ישמשו יעודים כגון שטחים לחניה, ממ"דים, מחסנים, חדרי מכונות/הסקה/גז/חשמל, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.
- 2.2.7 מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות מתואמת.
- 2.2.8 הסדרת דרכים וגישות למגרשים.

2.3 חזות העיר: המשך הוראות התכנית.

מיקום התכנית הוא בסמוך לכביש ארצי 85 עם נצפות של חזית הישוב ושער הכניסה המערבי לבקעת בית הכרם בואך כרמיאל. הבינוי אמוד לבשר לבאים את העיור הקורה לישוב. בניה צפופה ברמת תכנון וגימור גבוהים.

2.3.1 עיצוב קומת הגג: "קומות גג" ייחשבו 2 הקומות העליונות

באזורי מגורים. קומות הגג יעוצבו על פי הנחיות הועדה המקומית והקריטריונים הבאים:

א. לפחות 15% משטח קומות הגג ייועד למרפסת גג.

ב. יותרו בליטות עד 1.5 מ' לכל הכוונים מהמרווחים המינימאליים, בתנאי שלא יוצר מרחק קטן מ-5 מ' בין חזיתות סמוכות.

2.3.2 חובה להשלים בניין לפי תכנית: כל בעל היתר להקמת בניין חייב

להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת. הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניית בניין בשלבים, בתנאי שבסוף כל שלב, תובטח בכל חלקי הבניין, חזות חיצונית כשל בנין שהושלמה בנייתו.

2.3.3 פיקוח על אנטנות רדיו וטלוויזיה ועל מתקנים אחרים על גגות הבניינים.

לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או טלוויזיה או מתקנים אחרים על גג המבנה אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם, מספרם, צורתם וחומרי בנייתם, להוציא מתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות אשר יותקנו ויוסותרו על גג המבנה.

2.3.4 צינורות שירותים ומרזבים: צינורות של מים, ביוב, ניקוז מי-גשם וגז, לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבניין בשלוש

החזיתות הפונות לרחוב. מדי מים יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבניין. מכלי הגז יוצבו במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני העוברים והשבים.

2.3.5 מתקני מיזוג אוויר: מתקני מיזוג אוויר יותקנו על גג המבנה

ו/או בקומת השירות ו/או באופן שיוסותרו מעיני העוברים והשבים.

2.3.6 חומרי גמר וציפוי חיצוני: אבן, עץ, זכוכית, קרמיקה, טיח מוחלק, בטון גלוי וציפויים קשיחים.

2.3.7 **חלונות, דלתות ותריסים: פלדה ואלומיניום מאולגן בגוונים חום,**

זהב או שחור או צבעוני בצבע שרוף בתנור.

2.3.8 גדרות: עיצוב הגדר ישולב בעיצוב המבנה. בחזית לא תבנה כל

גדר. מאחור ומהצדדים - יבנה קיר גמור בטיח בגובה 1.10 מ' מעל קרקע סופית.

2.3.9 אספקה/פינוי: אספקה ופינוי של ציוד וחומרים - יתוכננו

ויבוצעו בתוך המגרש והבניין באופן שלא יפריעו בכל צורה לפעילות ציבורית.

2.4 נתונים כמותיים:

מספר יח"ד: עד כ-900 דירות. עם כ-25000 מ"ר מסחר בקומות הקרקע.

מספר קומות: עד 9 קומות.

שטחי בנייה לפיתוח: סה"כ שטחים עיקריים עד - 105,000 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות עד - 25,000 מ"ר.

שטחי בנייה לציבור: סה"כ שטחים עיקריים עד - 18,000 מ"ר.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כגלי: לא יינתן 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.

חלקי חלקות בתכנית: במידה ומגרשים המופיעים בתכנית, לפי צורתם וגודלם, אינם מאפשרים ניצול של זכויות הבניה כמוגדר בתכנית, יחולו עליהם ההוראות הבאות:
א. המגרש יאוחד עם שאר החלקה שאושרה לבניה מכוח תכניות קודמות מאושרות.
ב. לא יינתנו היתרי בנייה למגרשים אלו אלא באמצעות ביצוע איחוד חלקות. אחוזי הבניה יחושבו כממוצע פרופורציונלי לפי גודל הקרקע, בין שתי התכניות.

3.1.1 מגורים ג': השטחים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להקמת בנייני מגורים עם חזית מסחרית לרחוב בקומת הקרקע.

- זכויות בניה: ינתנו לפי גודל מגרש בכוונה לעודד איחוד שטחים למגרשים גדולים כמפורט בטבלה - סעיף --.
- מגורים ג' 1 מגרשים בשטח 400 מ"ר עד 599 מ"ר.
- מגורים ג' 2 מגרשים בשטח 600 מ"ר עד 799 מ"ר.
- מגורים ג' 3 מגרשים בשטח 800 מ"ר עד 1199 מ"ר.
- קווי בניין: 3.5 מ' למגרשים השכנים מהצד, 4 מ' מאחור, ו- 5.0 מ' לחזית הרחוב בקומת הקרקע.
- בקומות שמעל קומת הקרקע, יותר מרווח 0 לרחוב ליצירת שטח מקורה שלפני החנויות עבור ציבור הקונים.
- גובה מותר. יותר לכנות "בניין גבוה" כמוגדר בחוק, כפוף לכל התנאים שבחוק (תקן חניה, בטיחות, מיקלוט, תשתיות וכו').

(ניספח הבינוי מראה אפשרות ל-47 בתים שמעל קומת הקרקע המסחרית שלהם ניתן לבנות 2 קומות מגורים ב-5 מהבתים, 3 קומות מגורים ב-9 מהם, 4 קומות ב-4, 5 קומות ב-13, 6 קומות ב-12, 7 קומות ב-2 ו-8 קומות מגורים מעל קומת המסחר ב-2 בתים מתוך ה-47.)

3.1.2 שטח לשימוש מגורים מעל דרך: רצועת קרקע בדופן הצפונית של הדרך אשר צבועה פסים חום בהיר (דרך קיימת) וכתום (מגורים ג') מהווה שטח דרך בקומת קרקע למדוכה מקורה (קולונדה) ומגורים בקומות שמעל קומת הקרקע. תנאי לקבלת היתר בניה למגורים הוא יצירת המדוכה המקורה לציבור כחלק אינטגרלי של הבניין המבוקש.

3.1.3 שטח לשימוש מבני ציבור מעל דרך: רצועת קרקע בדופן הדרומית של הדרך אשר צבועה פסים חום בהיר (דרך קיימת) וחום (מבני ציבור) מהווה שטח דרך בקומת קרקע למדוכה מקורה (קולונדה) ומבנה ציבורי בקומות שמעל קומת הקרקע. תנאי לקבלת היתר בניה הוא יצירת המדוכה המקורה לציבור כחלק אינטגרלי של הבניין המבוקש.

3.1.4 שטח לשימוש מסחר ומשרדים מעל דרך: רצועת קרקע בדופן הצפונית של הדרך בחלק המזרחי של התכנית אשר צבועה פסים חום בהיר (דרך קיימת) ואפור (מסחר) מהווה שטח דרך בקומת קרקע למדוכה מקורה (קולונדה) ומבנה מסחר / משרדים בקומות שמעל קומת הקרקע. תנאי לקבלת היתר בניה הוא יצירת המדוכה המקורה לציבור כחלק אינטגרלי של הבניין המבוקש.

3.1.5 שטח למסחר ומשרדים: שטח צבוע אפור מיועד להקמת מבנים המשלבים מסחר בקומת הקרקע וחדרי משרדים בקומות העליונות. וכן פיתוח מערך השטחים הפתוחים כולל תנועה וחניה.

3.1.6 שטח למסחר ולימוד: שטח צבוע פסים חומים על רקע אפור מיועד להקמת מבנים המשלבים מסחר בקומת הקרקע וחדרי לימוד בקומות העליונות. וכן פיתוח מערך השטחים הפתוחים כולל תנועה וחניה.

3.1.7. **שטח ציבורי לפיתוח:** רצועת קרקע מהדרך שבוטלה ואשר צבועה קווים אדומים (ביטול דרך) על רקע חום עם מסגרת חומה (בניה לציבור) מהווה דופן דרומית של המרכז הלינארי החדש של הישוב ומיועדת לשמש צרכי ציבור בשטחים מבונים כגון:

1. מעונות וגני ילדים, תחנות לאם ולילד, מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה, מכבי אש, מועדונים לנוער, לנשים, לקשישים ולספורט.
2. מוסדות חינוך ותרבות, מוזיאונים, גלריות לאמנות, תיאטרונים ואולמי קונצרטים.
3. מבנים לגנינות משחק לילדים, למגרשי משחק לנוער ולמבוגרים, לבריכות שחיה ולמגרשי ספורט משולבים.
4. מבני שירותים הנלווים לפעילויות בשטחים הפתוחים.
5. מבני ציבור כגון: מעונות וגני ילדים, תחנות לאם ולילד, מרפאות, מועדונים לנוער, לנשים, לקשישים ולספורט.
6. "שיכון ציבורי" לאוכלוסיות במצב עראי כגון: זוגות צעירים, עובדים אורחים, סטודנטים, ספורטאים וכד'.
7. מגרשי חניה ומיבנים לחניה.

בקשה להיתר בניה בכל קטע וקטע תוגש ע"י הרשות המקומית בהתאם ליכולת והצרכים של הישוב אשר יוגדרו ויעודכנו מדי פעם במסגרת פרוגרמה כוללת לכל השטח הנדון.

בבניני ציבור תחול חובת סידורים לנכים.

3.1.8. **שטח ציבורי פתוח:** השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מלא הוא שטח פתוח ציבורי ומיועד לתכליות הבאות:

- א. כפרות, גנים הנגישים לכלל הציבור, נטיעות.
- ב. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים והשרותים עבורם.
- ד. תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים.
- ה. תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון טרנספורמטורים, תחנות שאיבה למים ותחנות שאיבה לביוב.

תנאי להקמת איזה מהמבנים המותרים להקמה בשטח ציבורי פתוח הוא עיבודו/שילובו של המבנה בתכנית נוף שהוכנה בידי **אדריכל נוף** למבנה המבוקש וכל מגרש השצ"פ בו מבוקש המבנה. אסורה כל בניה בתחום קו בנין של 100 מטר מציר כביש 85.

3.1.9. **שטח לתחנת דלק:** השטחים המסומנים בתשריט בצבע אפור תחום בקו אדום מיועדים לתחנות תדלוק ושרותי דרך. היתר הבניה לתחנת דלק בשטח המיועד, יוצא בהתאם לתמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק - כחוק ובהתאם לזכויות המוקנות בתכניות שאושרו.

3.1.10. **דרכים:** השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר או אדום או חום בהיר

וירוק לסרוגין או אדום וירוק לסרוגין הם שטחים של דרכים קיימות או חדשות או הרחבת 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.
 - (4) הוראות ניספח פיתוח נוף לציר הראשי מחייבות. על ה"נוף" של הרחוב להיות מעוצב ע"י: עציים, צמחייה, מגוון חומרי דיצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכד'.
1. כרחוב הראשי יהיו תחנות אוטובוס משתלבות בעיצוב הרחוב, בהתאם לנספח תנועה ונספח נוף.

2. הדרכים המובילות צפונה למרכז ההיסטורי של הישוב, תהינה משולבות וכפופות להוראות הבאות:
- א. חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים ואותם מקומות בהם היא מותרת, שטחים אלה יהיו מזהים באמצעות עיבוד הריצוף. במקומות בהם היא אינה רצויה, ייעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
- ב. כל השטח יעוצב כיחידה אחת עבור הולכי הרגל, אך עם מגבלות לתנועת כלי רכב.
- ג. יש לכלול בעיצוב פרטים אשר ישמשו הגבלה למהירות כלי רכב כגון: גבנוניות בדרך, סיבובים חדים וחלקי רחוב צרים. יש לשמור על מרחקי ראייה סבירים כדי למנוע תאונות, יש להימנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.
3. מעברים להולכי רגל. יעוצבו כחלק אינטגרלי של פיתוח הנוף של הרחוב.

3.2 טבלת זכויות והגבלות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה.
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)
 סה"כ % = מעל למפלס הכניסה + מתחת למפלס הכניסה
 = סה"כ % שטח עיקרי + סה"כ % שטח שירות

מס' יחיד לדונם	מס' יחיד למגרש מיני-מלי	גובה מירב		אחוזי בניה						קווי בנין מרווח ² במטרים			שם האזור	
		מטר ⁴ מפני ק.ט.	מטר ⁴ קו-מות.	סה"כ %	תכנית % מירבי	סה"כ % שטח שירות	סה"כ % שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל ³ למפלס הכניסה	צד	א	קד		
10	4	21	* 6	120 30	30 30	35 10	85 20	0 0	120 30	0 5	4 4	3.5 3.5	@ 400	מגורים מסחר בק.ק.
13	8	24	* 7	165 35	35 35	60 10	105 25	0 0	165 35	0 5	4 4	3.5 3.5	@ 600	מגורים מסחר בק.ק.
20	16	30	* 9	260 40	40 40	105 15	155 25	0 0	260 40	0 5	4 4	3.5 3.5	@ 800	מגורים מסחר בק.ק.
-	-	6 20	1 6	20 30	20 30	5 7	15 23	0 0	20 30	9 9	9 3	3 3	@ 800	מסחר ולמוד
-	-	6 20	1 6	30 30	30 30	7 7	23 23	0 0	30 30	9 9	9 3	3 3	@ 400	מסחר ומשרדים
-	-	14	3	150	50	45	105	0	150	0	5	5	@ 400	מבנים לציבור

- @ במגרשים שגדלם קטן מ-400 מ"ר חובה לאחד אותו עם מגרש אחר.
1. א. מחושבים על פי תקנות משנת 1992.
 ב. שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסד, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכוונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.
2. אלא אם צוין אחרת בתשריט. מרווח קדמי לרחוב הראשי - 5 מטר בקומת הקרקע, 0 בקומות שמעל לקומת הקרקע.
3. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
4. **בגג רעפים:** המדידה תעשה **מהקצה התחתון** של הגג **למפלס המדרכה** באמצע חזית המגרש, **פחות 1 מ'** מהגובה המצויין בטבלה.
- בגגשטוח:** המדידה תעשה **מהקצה העליון** של מעקה הגג **למפלס המדרכה** באמצע חזית המגרש.
- * "בניין גבוה" כמוגדר בחוק. (הפרש בין ריצפת קומת הכניסה לריצפת הקומה העליונה גדול מ-12 מ' וקטן מ-27 מ').

3.3 - הוראות נוספות:

א - תנאים לקבלת היתר בניה:

1. תשתיות עד למגרש: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור תשתיות כגון כביש סלול, ביוב, מים וחשמל - מבוצעות וקיימות בפועל - עד למגרש נשוא הבקשה להיתר.

ב - 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) התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.
- (4) התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית, כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
- (5) ביצוע פעולות גינון בשטח הציבורי הפתוח.
- (6) ביצוע פעולות גינון בשטח הדרכים.

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום

ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית,

באישור מהנדס הרשות המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת

ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור

מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד

הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

חשמל: מקור החשמל יהיה מרשת חברת החשמל הקיימת בישוב.

איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל

עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים

המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט 1/או הקרוב

ביותר של המבנה.

* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר

* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.

* בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטר.

* בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

* מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

* מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

* מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין גם לבצע חפירה מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר הסכמת חברת החשמל.

בזק.

- תואי צנרת ראשית בזק יהיה תת-קרקעי.

- תואי צנרת משנית בזק יהיה תת-קרקעי.

- תואי צנרת חיבור טלפון לבתים יהיה תת-קרקעי.

טל"כ.

- תואי צנרת טל"כ יהיה תת-קרקעי.

תאורת רחובות.

- קווי תאורה יהיו תת-קרקעיים.

- מיקום מרכזיות מאור יתואמו עם מהנדס המועצה.

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן

היתר בניה בשטח התכנית 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

מוסדר.

ג - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים (ע"י דרכים) בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות צרות מ- 10 מטר יהיה איחוד וחלוקה עם חלקה שכנה אחת לפחות. בחלקות ברוחב גדול מ- 10 מ' אך קטן מ- 13 מ', איחוד וחלוקה יהיו תנאי באם חסרה הסכמת בעלי חלקה שכנה, לקו בניין צידי 0 לכוונה (מרווח אפס).
- 1.4 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות לצרכי ציבור: עם אישור התכנית יופקעו השטחים המיועדים לצרכי

ציבור בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 125. מקרקעי ישראל המיועדים להפקעה בתכנית זו - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים.

- א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. בידי הועדה המקומית לאשר לגליזציה של מבנים קיימים מלפני זמן הפקדת תכנית זו לשם היתר הרחבות ו/או תוספת קומות ובתנאי:
 1. קומת הקרקע של הבניין הקיים לא חודרת לתחום שטח הדרך.
 2. הקומה שמעל קומת הקרקע, תחתיתה גבוהה ב-3.5 מ' לפחות מעל פני המדרכה שבחזית הבניין ואינה בולטת יותר מ-2.0 לתחום שטח הדרך.

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

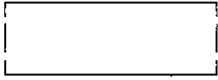
5. חניה: החניות תהינה בתוך המגרשים ותוקצינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועדכוניהם.

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

חתימות:

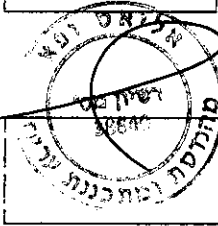
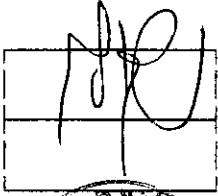
יזם התכנית:

הועדה המרחבית לתכנון ובניה - בקעת בית הכרם.
ת.ד. 809, א.ת. כרמיאל-20100. טל: 9580722, פקס: 9580628



עורכי התכנית:

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. השרון 22א' חיפה. טל: 8514085
פקס: 8522388
אליאס זפא - מהנדסת מודדת מוסמכת ומתכננת ערים.
כפר יסיף, טלפקס: 9968590



19.7.2007



בעלי הקרקע: 1. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קרית הממשלה, נצרת עלית. טל: 6558211



2. המועצה המקומית מג'ד אל כרום.
טל: 04-9883750

			1
			2
			3
			4
			5
			6
			7
			8
			9
			10

3. פרטיים: 1