

איתן איתן
18/7/2004

מחוז הצפון

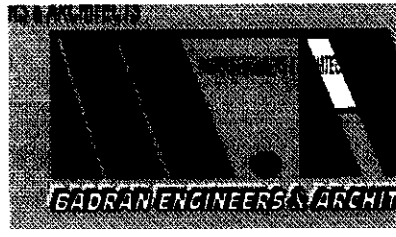
מרחב תכנון מקומי - בית הכרם

תחום שיפוט מועצה מקומית מג'ד אל כרום

תכנית מס' ג/13579 יעוד שטח לאזור מסחרי ותחנת דלק
מהווה שינוי והרחבה לתכנית המתאר ג/3700 המאושרת
והמהווה שינוי לתכנית ג/10523 המופקדת

13579/2
הודעה על אישור תכנית מס' 5350
מורעמה בילקוט הפרסומים מס' 14.12.04
מיום

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13579/2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18/5/04... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון



07.06.04

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות התכנית :

תכנית מסי' ג / 13579 יעוד שטח לאזור מסחר ותחנת דלק המהווה שינוי והרחבה לתכנית ג/ 3700 המאושרת ומהווה שינוי לתכנית ג/ 10523 המופקדת. ותחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 תחום שיפוט מוניציפאלי:

מועצה מקומית מגיד אל כרום .

1.3 מקום התכנית:

מזרח מגיד אל כרום בצמוד לכביש 85 הישן .

1.4 שטח התכנית :

20644 מ"ר

1.5 גושים וחלקות:

בגוש 19051	80, 37 (דרד)	חלק מחלקות
בגוש 19052	39, 18, 3, 2, 1 (דרד)	חלק מחלקות
בגוש 19053	28, 29, 30, 31, 32, 33	חלק מחלקות
בגוש 19055	93	חלק מחלקות

1.6 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

שם : סאמי חיטיב
מקום : מגיד אל כרום
טל : פקס : 04-9948375

יחם התכנית :

שם : סאמי חיטיב
מקום : מגיד אל כרום
טל : פקס : 04-9948375

עורך התכנית :

מ.ע. בדראן מהנדסים ואדריכלים
חברת תכנון וניהול פרויקטים
בדראן מאמון מהנדס רשוי מסי' 37713
בדראן עבד מהנדס רשוי מסי' 78847 ואדריכל
כאבול 24963 ת.ד. 957, טל: 049943632 טלפקס: 049948375

לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי והרחבה לתכנית ג/ 3700 המאושרת וכן מהווה שינוי לתכנית ג/ 10523 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה. תכנית זו גוברת על הוראות תכנית ג/ 10523, גם אם תאושר במועד הקודם לתכנית זו.

1.8 מסמכי התכנית:

- א. התשריט. (מחייב)
- ב. התקנון. (מחייב)
- ג. נספח בינוי. (מחייב)
- ד. נספח תנועה וחניה. (מחייב)

1.9 תאריך הכנת התכנית:

22.07.03	הכנה
13.01.04	עדכון 1
05.02.04	עדכון 2
07.06.04	עדכון 3

1.10 תיאור סימני התשריט :

סימון בתשריט	פירושי הסימן	
שטח צבוע פסים ירוקים	אזור חקלאי	1
שטח צבוע ירוק כהה בפסים דקים	אזור מיוחד א' *	2
שטח צבוע ירוק בהיר בפסים דקים	אזור מיוחד ב' *	3
שטח צבוע אפור בהיר מותחם בשחור	אזור מסחר	4
שטח צבוע אפור כהה מותחם בשחור	אזור מסחר ומשרדים	5
שטח צבוע פסים חום ואפור	אזור מסחר מעל דרך	6
שטח צבוע כתום	אזור מגורים ג'	7
שטח צבוע סגול	תחנת תדלוק	8
שטח צבוע צהוב	אלמנטים להריסה	9
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת	10
קווים אדומים	ביטול דרך	11
קו כחול בהיר רצוף	גבול תחום שפוט	12
קו כחול כהה מקוטע	גבול תכנית מאושרת או מופקדת	13
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית	14
קו ירוק רצוף	גבול חלקה	15
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	מס' חלקה	16
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' דרך	17
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בניין מינימאלי (נסיגה קדמית)	18
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך	19

* שטח חקלאי שחלים עליו הגבלות בניה מתוקף תמ"א 18 תיקון 2.

1.11 השטחים שבתכנית :

מצב מוצע		מצב קיים לפי תכנית ג/ 10523 המוקדנת		מצב קיים לפי ש/ג 3700 המאושרת		יעוד שטח
% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	% משטח כללי	סה"כ שטח דרוש(בדונם)	
-----	-----	36.72%	7.580	60.34%	12.457	אזור חקלאי
30.32%	6.259	-----	-----	-----	-----	אזור מיוחד א'
1.20%	0.248	-----	-----	-----	-----	אזור מיוחד ב'
0.43%	0.089	4.83%	0.997	4.38%	0.904	אזור מגורים ג'
9.58%	1.977	-----	-----	-----	-----	אזור מסחרי
19.58%	4.042	23.62%	4.876	-----	-----	אזור מסחר ומשרדים
2.48%	0.511	3.05%	0.630	-----	-----	אזור מסחר מעל דרך
4.03%	0.833	-----	-----	-----	-----	אזור לתחנת דלק
32.38%	6.685	31.78%	6.561	35.28%	7.283	דרך קיימת / מאושרת
100.00%	20.644	100.00%	20.644	100.00%	20.644	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

- התכנית מגדירה שינוי יעוד משטח חקלאי ואזור מגורים אי לאזור מסחרי ותחנת תדלוק מסוג ב' וכוללת:
- יעוד שטח לתחנת תדלוק ולמרכז מסחרי.
 - קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח.
 - קביעת תנאים לביצוע התוכנית.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בנינים הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקעות או הבניינים.

- 1- **אזור מסחר :** מיועד להקמת מרכז מסחרי, משרדים, תותר הקמת חניה תת-קרקעית, לא תותר בניית מגורים.
- 2- **אזור מסחר ומשרדים :** לפי הנחיות תוכנית מתאר ג/ 10523 המופקדת.
- 3- **אזור מסחר מעל דרך :** לפי הנחיות תוכנית מתאר ג/ 10523 המופקדת.
- 4- **אזור מיוחד א' :** שטח עם אסור בניה למבנים צבירים ברדיוס של 80 מ' ממרכז אי המשאבות ע"פ תמ"א 18 תיקון 2.
- 5- **אזור מיוחד ב' :** שטח עם אסור בניה למבני מגורים ברדיוס של 40 מ' ממרכז אי המשאבות ע"פ תמ"א 18 תיקון 2.
- 6- **תחנת תדלוק :** מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ הוראות תמ"א 18 תיקון 2, ללא שירותי דרך ושירותי רכב.
- 7- **דרכים :** ישמש למעבר כלי רכב מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 הוראות ומגבלות בניה :

טבלת ריכוז הנחיות בניה

מס' מבנים למגורש	מס' יח"ד למגורש	גובה בניה מכסימלי מעל פני הקרקע *		אחוז בניה מכסימלי						קו בניין במטר			גודל מגרש מינימאלי	שם האזור	
		מס' קומות	ב מ'	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
1		4	14	95%	50%	10%	85%	95%	9	3	3	1900	מסחר		
לפי תוכנית מפורטת מס' ג/10523														מסחר ומשרדים	
1		2	7	בניה מכסימלית מר.						3	0	0	800	מבנה תחנה	** תחנת דלק
				120	60	10	110	--	120					*	0
		----		144	144		144	--	144	0	0	3			

* לפי תשריט.

** התחנה תהיה מדרגה ב ללא שירותי דרך ושירותי רכב, בשטח כ-120 מ' + גגון בשטח 144 מ' לפי הוראות תמ"א 18 תיקון 2.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הוראות ארכיטקטוניות:

המבנים יתכננו תוך מתן שימת לב בנוגע לחומרי בנייה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני, אך עם זאת להשרות על סביבתם תחושה ניוחה המתאימה לפונקציה שלצורכם הוקמו.

2. רשימת תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. בבקשת היתר בנייה יצורפו תכניות וחזיתות בק.מ. 1:100 חתומות ע"י אדריכל או מהנדס בניין בנוסף לתכנית המראה גבולות המגרש חתומה על ידי מרדד מוסמך.
- ב. בבקשה להיתר בנייה יסומנו נקודות אספקת מים, עמודי חשמל, עמודי טלפון ורשת ביוב עירונית.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה (פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500)	25.0 מ'

הערה

במידה ובאזור הבניה 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 בניינים מעל לכבלי 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 ק"ו.

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 תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תכנית חלוקה תוכן ותוגש לוועדה המקומית, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה מחדש כתנאי לקבלת היתר.

2. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטחי ציבור לפי תכנית זו יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיפים 188,189. וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב.

3. מבנים קיימים:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, יוגדר בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו,

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

6. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). ובהתאם לנספח חניה תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כמדרש בתקנות.

7. כיבוי אש:

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

8. גישה לנכים:

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

פרק 4 – מימוש התכנית

תנאי למתן היתר בנייה ביצוע תשתיות מים ביוב חשמל ופיתוח המגרש.

4.1 שלביות הביצוע:

תותר הקמת הפרויקט בשלביות בהתאם לתכנית כלכלית , ומשך ביצוע הפרויקט הינו 36 חודשים עם אפשרות לארכה לעוד 12 חודשים נוספים.

שלב א

תחנת דלק

שלב ב

מרכז מסחרי

4.2 תקיפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, התוכנית תחשב כמבוטלת.

ע. בדראן מהנדסים בע"מ
מס ח. 9-223583-51
כאבול

חתימת המתכנן
מאמון בדראן
~~מנהל אולם - צמר כאבול~~
מס' רשיון 37713
מאמון בדראן
עבד בדראן



חתימת בעל הקרקע

סאמי ח'טיב - מגיד אלכרום

חתימת היוזם

סאמי ח'טיב - מגיד אלכרום