

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' ג/ 9740
 המהווה שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מגורים ודרך
 (8 יחיד)

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעל
מקום	:	אם אלג'ים
גוש	:	17004
חלקות	:	חלק מחלקות 23,27
בעל הקרקע	:	גימאל סעאידה - כפר אם אלג'ים טל. 050/358505 מ.מ.
שטח התכנית	:	כ- 900 מ"ר
יזם התכנית	:	גימאל סעאידה - כפר אם אלג'ים טל. 050/358505
עורך התכנית	:	אדריכל עבד שעבאן (מ.ר. 33449)
תאריך	:	ת.ד. 640 טורעאן טלפקס : 06/519506 12/96

1. כללי**1.1 שם וחלות**

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 9740 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ואשר יקרא להלן " התשריט".

2.1 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראה בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:1000

3.1 מטרת התכנית:

שינוי נקודתי לשטח מאזור חקלאי לאזור מגורים ולדרך.
 תכנית זו באה לפתור בעית מתן ליגליזציה לבנין הקיים בשטח התכנית משנות הששים ואשר התעלמה ממנו תכנית מס' ג/ 1281 בתוקף (ותכנית מס' ג/ 7680 בהליכי מתן תוקף שבאה אחריה) החלה באום אלג'ים ואשר הוגשה ואושרה לאחר בניית הבניין הקיים.

התכנית ג/ 1281 חוצה את הבנין ומשאירה שני שליש ממנו מחוץ לתחומה ובכך יוצרת מצב תכנוני ומשפטי לא טבעי, לא הוגן ואף בלתי אפשרי.
 לכן תכנית זו באה לתת מענה לשאלת אישור הבנין הנ"ל ע"י יעוד המגרש שעומד עליו הבניין לאזור מגורים ובכך לאפשר מתן חיתוך לאחור הגשת בקשה לכך כחוק.

4.1 יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו משנה את תשריטי התוכניות ג/ 1281 ,
ג/ 7680 וכפופה ולשאר הוראותיהן.

2. סימונים בתשריט :

1. גבול התכנית	=	קו כחול רצוף.
2. גבול תכנית מאושרת מס' ג/ 1281 ותכנית מופקדת מס' ג/ 7680	=	קו כחול מקוטע.
3. אזור מגורים	=	צבע כתום.
4. אזור חקלאי	=	פסים אלכסוניים בירוק.
5. דרך קיימת	=	צבע חום.
6. דרך מוצעת	=	צבע אדום.
7. מס' דרך	=	ספרה ברבע העליון של העיגול.
8. קו בניין מזערי	=	ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
9. רוחב דרך	=	ספרה ברבע התחתון של העיגול.

3. רשימת התכליות

1.3 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.3 אזור מגורים :

באזור מגורים יותרו השימושים הבאים : בניני מגורים , משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בנין , חנויות.
קמעונאות , מספרות , מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית , מבני עזר.

3.3 דרכים :

א. שטח הדרכים ירשם על שם הרשות אשר תהיה אחראית לאחזקתן.
ב. אין להקים בתוואי הדרך כל מבנה שהוא , למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך , וכמו כן תחנות הסעה מוצללות.

4. תשתיות

4.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמת הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה , חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

2.4 ביוב

- 1.2.4 לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית , הרשות המקומית תכין תוכנית ביוב עבור כל התכנית או חלק ממנה.
- 2.2.4 כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו ינוקז בהתאם לתכנית.
- 3.2.4 בכוחה של הועדה המקומית לאשר מעבר קווי ביוב במגרש מגורים אחד , עבור המגרש השכן , כאשר הקווים המאספים נמצאים במורד שני המגרשים.
- 4.2.4 לא תותר העברת צנורות ביוב על פני קירות חיצוניים של הפניון.

3.4 אספקת מים:

אספקת המים לבנינים תהיה מרשת המים הכללית של הכפר. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

4.4 אספקת חשמל:

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:
א. קו חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני 2 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה מעל 33 וק"ט מהתיל הקיצוני 5 מ'
מציר הקו 6.5 מ'
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, לאחר אישור והסכמת חברת החשמל לישראל.

5.4 חניה:

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום החניה. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. גובה מוסך לחניה לא יעלה על 2.2 מ'.

5. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6. היטל השבחה:

ייגבה כחוק.

7. טבלת השימושים ותקנות בניה:

אזור	גודל מגרש מינימלי	מס' יחד	אחוזי בניה	מס' קומות	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	400 מ"ר	8	36% בקומה סה"כ 40 + 144% מ"ר למבני עזר	4 קומות ללא קומת עמודים או 3 קומות מעל ק. עמודים	3 מ'	3 או אפס 3 במקרה של קיר משותף	3 מ'

8. טבלת שטחים וייעוד קרקע:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד הקרקע
% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח מ"ר	
		56.7%	510	אזור חקלאי
61.1%	550	32.2%	290	אזור מגורים
38.9%	350	11.1%	100	דרכים
100%	900	100%	900	סה"כ

9. חתימות:

עמנואל שנייד
 מ.ר. 33449

עורך התכנית

בעל הקרקע

בעל הקרקע

יוזם התכנית

יוזם התכנית

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

אישור תכנית מס. 9740/ע

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 6.5.98 לאשר את התכנית.



סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9740/ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 9740/ע

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____