

10

מרחב הצפון
מרחב תכנון הגליל המזרחי

תכנית מספר ג/7680 אום אל ג'נם,
המהווה שינוי תקנון לתכנית מפורטת ג/1281.

השטח הכלול בתוכנית
גוש 17004
חלקות 2-5, 19, 20, 22, 23.

שטח התוכנית
238,7 דונם.

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1. מטרות התוכנית
1.1 לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של יעודי השטחים בתחום התוכנית.
1.2 להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

2. כללי
2.1 שם וחלות
תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מספר ג/7680 ותהווה פרוט לתוכנית מס' ג/1281 תחול על השטח המותחם בקו כחול בתוכנית מס' ג/1281.
2.2 תוכנית זו משנה את כל התוכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התוכניות לבין תוכנית זו, הוראותיה הן שתקבענה.

3. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות:
3.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
3.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.
ב. במגרשים ששטחים עולה על 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.

4. רשימת התכליות

4.1 תכליות ושימושים
כל קרקע או בנין ישמשו רק לתכלית המפורטת בתוכנית זו, ברשימת התכליות המתייחסות לאזור שבו מצויים הקרקע הקיימות בתחום הקו הכחול של התוכנית.

4.2 אזור מגורים
באזור המגורים יותרו השימושים הבאים: בניני מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות תופשיים הגרים באותו בנין. מבני צבור כמו: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים. חנויות קמעונאיות, מספרות. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. מבני עזר.

- 4.3 אזור למבני צבור
השמושים המותרים - מסגד, מוסדות חנוך ותרבות, חניוני רכב, מרפאות ושאר השמושים האפשריים עפ"י הגדרת המושגים: בנין צבורי, מוסד צבורי ומוסד צבורי מסחרי.
- 4.4 אזור מסחרי ובתי מלאכה
השמושים המותרים - בתי מלאכה זעירה כולל מסחר להוציא מלאכות מזיקות עפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.5 אזור צבורי פתוח
השמושים המותרים - ככרות, גנים צבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- 4.6 מרכז אזרחי
השמושים המותרים - בנין משרדי הרשות, בנייני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים.
- 4.7 בית קברות
השמושים המותרים - חפירות, סוללות, מבנה לפולחן דתי, מקום חניה. על בית הקברות יחולו הוראות תמ"א 19.
- 4.8 דרכים
- 4.8.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם הרשות אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 4.8.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח ההתכנית אלא אם תובטח חבורו לרשת הדרכים המסומנת בתשריט. כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חבור כזה.
- 4.8.3 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב של 3 מטר לפחות.
- 4.8.4 בסמכות הוועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 4.8.5 אין להקים בתוואי הדרכים וליזם כל מבנה שהוא, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 4.9 נטיעת עצים ושמירתם
- 4.9.1 הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרכים.
- 4.9.2 לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעלים ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכס.
- 4.9.3 הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רשאיות לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשיכות לאורך גבולותיו.

5. תשתיות

- 5.1 ניקוז ותיעול
הוועדה המקומית רשאית בהסכמת הוועדה 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.

- 5.2 ביוב
 5.2.1 לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, הרשות המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל התכנית או חלק ממנה.
- 5.2.2 כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו ינוקז בהתאם לתכנית.
- 5.2.3 בכוחה של הועדה המקומית לאשר מעבר קווי ביוב במגרש מגורים אחד, עבור המגרש השכן, כאשר הקווים המאספים נמצאים במורד שני המגרשים.
- 5.2.4 לא תותר העברת צנורות ביוב על פני קירות חיצוניים של הבנין.
- 5.3 אספקת מים
 אספקת המים לבנינים תהיה מרשת המים הכללית של הכפר. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
- 5.4 אספקת חשמל
 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:
 א. קו חשמל במתקן נמוך מהתיל הקיצוני 2 מטר.
 ב. קו חשמל במתקן גבוה מעל 33 קו"ט מהתיל הקיצוני 5 מטר.
 מציר הקו 6.5 מטר.
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, לאחר אישור והסכמת חברת החשמל לישראל.
- 5.5 הרחקת אשפה
 לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.
- 5.6 חניה
 לא תותר הקמת בנין 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 מטר.
- .6 חלוקת משנה
 הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעל הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- .7 הפקעות
 המקרקעין המסומנים בתכנית זו לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, ובכוחה של הועדה להפקיעם ולרשום על שמה עפ"י סעיף 188 לחוק.
- .8 היטל השבתה
 ייגבה כחוק.

טבלת האזורים וההגבלות

| רווחים במטרים | | | מספר קומות | אחוזי בניה מותר בכל קומה | גודל מגרש מינימלי במטרים | האזור |
|---------------|---------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | | | |
| 3 | 3 או 0 במקרה של קיר משותף | 3 | 4 קומות ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים | 36% בקומה משטח המגרש סה"כ 144% + 40 מ"ר למבנה עזר | 400 מ"ר או כפי שקיים, אך לא פחות מ-250 מ"ר | מגורים |
| 3 | 3 | לפי תשריט | לפי תכנית בינוי | לפי תכנית בינוי | לפי תכנית בינוי | מבנה - ציבור |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 50% בקומה 100% בשתי- קומות | 400 מ"ר | אזור מסחרי ובתי - מלאכה |
| 3 | 3 | 3 | | 100% בניה ב-3 קומות לפי תכנית בינוי | כפי שקיים | מרכז אזרחי |
| | | | לפי תכנית מפורטת | לפי תכנית מפורטת | לפי תכנית מפורטת | ציבורי פתוח |

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

מס' תכנית מס' 7680/7
 מועד קבלת התוכנית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.4.92 לחשוף את התכנית.

סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה המהווית

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

7680 הפקדת תכנית מס.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.9.92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

7680 הודעה על הפקדת תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4666
 מיום 17/2/92 מת"פ 6 א' 641

7680/7 הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____