

17

2-4561

# מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס. א. 11391
פורסמה בלשון המרשומים מס. 506
מיום 21.3.62

מרחב תכנון מקומי -  
גליל מזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. א. 11391
המחוזות לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.3.62 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

" כפר עוזר "

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תכנית מס' ג/ 11391 המהווה  
שינוי לתכנית מס' ג/ 3800 שבתוקף

שינוי יעוד מחקלאי למגורים "ב" ודרך

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי  
תכנית מס' ג/ 11391 המהווה שינוי לתכנית  
מס' ג/ 3800 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי	:	מועצה אזורית נוף הגליל
המקום	:	כפר עוזיר גוש 17481 חלקה 8 (חלק)
שטח התכנית	:	3.60 דונם
מס' יח"ד שהתכנית מוסיפה	:	12 יח"ד
יזום התכנית	:	קיים מאזן ת.ז. 02821885-7 עוזיר 16931 טל: 06-6517762 קיים עזיז ת.ז. 02632040-8 עוזיר 16931 טל: 06-6517762
בעל-הזקק	:	קיים מאזן ת.ז. 02821885-7 עוזיר 16931 טל: 06-6517762 קיים עזיז ת.ז. 02632040-8 עוזיר 16931 טל: 06-6517762 ואחרים
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 06-6015023 פל': 050-325772

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי- גליל מזרחי  
תכנית מס' ג/ 11391 המהווה שינוי לתכנית  
מס' ג/ 3800 שבתוקף

- 1- שם וחלות:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11391  
והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול לפי תשריט מצורף
2. מקום התכנית: כפר עוזיר גוש 17481 חלקות 8 ( חלק )
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-  
א- 7 דפי תקנון ( הוראות בניה ) הכוללים 29 סעיפים.  
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 , 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית  
ג- נספח תחבורה קנ"מ 1:250 .
- 4- יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 3800 שבתוקף
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 3.60 דונם .
- 6- מטרת התכנית: :- שינוי ייעוד מחקלאי למגורים "ב" ודרך .
- 7- יוזם התכנית: קיים מאזן ת.ז 02821885-7 עוזיר 16931 טל:- 06-6517762  
קיים עזיז ת.ז 02632040-8 עוזיר 16931 טל:- 06-6517762
- 8- בעל הקרקע: קיים מאזן ת.ז 02821885-7 עוזיר 16931 טל:- 06-6517762  
קיים עזיז ת.ז 02632040-8 עוזיר 16931 טל:- 06-6517762  
ואחרים.
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .  
טל: 06-6015023 9ל' :- 050-325772 .
- 10- ציונים בתשריט:  
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול בלתי מקוטע .  
ב- גבול תכנית קיימת :- קו כחול מקוטע .  
ג- אזור מגורים "ב" : צבע תכלת.  
ד- אזור חקלאי :- צבע ירוק באלכסון .  
ה- דרך קיימת :- צבע חום .  
ו- דרך מוצעת :- צבע אדום .  
ז- מס' חלקה רשומה :- מספר בירוק .  
ח- מס מגרש :- מספר בצבע שחור .  
ט- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .  
י- גבול חלקה :- קו בירוק .  
כ- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .  
ל- מספר הדרך : ספרה ברבע עלוין של העיגול .  
מ- קו בנין מינימאלי: ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .  
נ- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

11- תכליות:-

מגורים "ב": באזור מגורים "ב" מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
  - ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
  - ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
  - ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
  - ה- חנויות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית .
- ו- חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן:
- 1- חנויות מזון וקיוסקים .
  - 2- מספרות ומכוני יופי .
  - 3- בתי מרקחת .
  - 4- חנויות למכירת ספרים עתונים צרכי כתיבה .
  - 5- חייטים וסנדלרים .
- ז- מבני משק ומחסנים חקלאיים ( כגון לולים מתבנים וכו'.... )
- ח- במגרשים הסמוכים לאזורים חקלאיים תותר בנייתן של רפתות בקר ודירי עזים בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מדונם אחד .

הדרכים:-

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ובני אדם שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך התקופה אשר לא תעלה על שלוש שנים לאחר אישור התכנית . קו הבניה מהדרך יהיה לפי הרשום ברוזיטה של הדרך עצמה . לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
46.7%	1.68	8.0%	0.29	אזור מגורים "ב"
		71.2%	2.56	אזור חקלאי
32.5%	1.17			דרך מוצעת
20.8%	0.75	20.8%	0.75	דרך קיימת

**13- טבלת זכויות והוראות:-**

אחוזי בניה מקסימלי					קוי בניה	גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים		
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
171%	57%	71%	100%	*	171%	3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר משותף	3 מ' או לפי רחיטה הגדול מבניהם	200 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "ב"

					צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי **	
					מס' יחיד לדונם	מס' יחיד במגרש	מסר	מספר קומות
					10	2	9 מ' + 2.5 מ' עליית גג	2 קומות מעל ק.ע מפולשת

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחם למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית .

\*\* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה-הנמוך מבניהם

\*\*\* תותר הקמת שני בנינים במגרש אחד בתנאי שגודל מגרש זה לא יפחת מ 400 מ"ר

14- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 26 א לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית .

16- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א' ) .

17- שטחי עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ' .

הערה :- במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים 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 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

21- תאורה : יותקנו בתחום תכנית זו מערכות תאורה על חשבון היזם , בהתאם להוראות משרד התחבורה והמותרות לעיצוב אדריכלי .

22- חניה: יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או התקנות התקיפות ביום אישור תכנית זו.

23- אשפה: יובטח בכל מגרש מקום לפחי האשפה ותוכן תכנית פינוי אשפה ע"י היזם לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האצירה, שיטת האיסוף, מקום ושטח האיסוף, הכל בתיאום עם מהנדס המועצה או הועדה המקומית.

24- ביוב: כל היתר לבניה או לשימוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת ביוב מרכזית. ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

25- ניקוז: למתן היתר בניה יש לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי הקרקע המתאימים, או הכל על פי שיקולי דעת מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול. ובאישור רשות הניקוז.

26- מיגון: בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א.

27- חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית חלוקה מוסכמת ע"י כל הבעלים אשר תבטיח כניסה לכל מגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

28- תאריך: 10.3.83

29- חתימות

עורך התכנית

~~חסין מנחם~~  
אדריכל  
מס' ר. 38379

בעל הקרקע

פתחי חסין סאלח  
ממשפחת קיים מנאמני ווקף  
(אלקיים כפר עוזיר)

יזם התכנית

512  
558