

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק החכנון והכניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 14621
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.4.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז צפון

מוחבב תכנון מקומי : "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי : "מועצה אזורית בטוף"

שם ישוב : עוזיר

הודעה על אישור תכנית מס. 14621
 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 5419
 מיום 05-07-05

1.1 שם תוכנית:

תוכנית מפורטת מס"ג/14621 תוספת אחוזי בניה, גובה בניין ומספר קומות, שינוי לתוכנית מתאר כפר עוזיר ג/3800 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17480	--	42/5, ג, 43/5/1, 42/6, 42/4/2

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 1.33 דונם

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: חיטיב גמאל ת.ז. 056276850, ת.ד. 16931 36 עוזיר
 חיטיב זכי ת.ז. 029889698, ת.ד. 16931 36 עוזיר
 יום התוכנית: חיטיב גמאל ת.ז. 056276850, ת.ד. 16931 36 עוזיר
 חיטיב זכי ת.ז. 029889698, ת.ד. 16931 36 עוזיר
 מגיש התוכנית: חיטיב גמאל ת.ז. 056276850, ת.ד. 16931 36 עוזיר
 עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 82, מיקוד 19115, טל: 04-6591884

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לתמ"א 31
- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2
- התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה מחוזית)
- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס" 3800 מאושרת

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים "מסמך מחייב"
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 "מסמך מחייב"

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
08.01.2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון ובניה.

1.9 סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול גוש ומספרו	קו מרוסק עם משולשים קטנים
גבול חלקה	קו ירוק
אזור מגורים א	כתום
דרכים קיימות או רשומות	חום בהיר
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין בחזית המגרש	ספרה בצדי העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים ב	1.168	87.8%	1.168	87.8%
דרך מאושרת	0.162	12.2%	0.162	12.2%
סה"כ	1.33	100%	1.33	100%

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת נקודתית בסמכות ועדה מחוזית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.
- שינוי גובה בניין מותר
- שינוי מס" קומות מותר
- שינוי באחוזי בניה מאושרים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

"ע"פ תוכנית 3800"

- מתן הוראות והנחיות בניה לצורך הנ"ל

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים (מ"ר)	מס"ח"ד
מגורים ב	1168	7

3. הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים :

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים או חברתיים
- ג. גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים וחניה
- ד. משרדים בעלי מקצועות חופשיים
- ה. חנויות ומלאכות

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה
(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהתרתם תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש עיקרי)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
6	4	11.70 מ' לפי קיים	4	130%	50%	30%	100%	-	130%	3 מ"ר	3 מ"ר	3 מ"ר	200 מ"ר	מגורים ב'				

הערות:

1. בניינים קיימים יאושרו לפי קווי בנין קיים.
2. בקומה 4 קיימת יהיה הגג מרעפים בלבד ולפי קיים בבנין.
3. במגרש מעל 600 מ"ר מותר לבנות שני בניינים שהמרחוח המיינמלי בניניהם יהיה 4 מ' לפחות.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

- א אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ב אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים, אלא באישור הועדה המקומית.
- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא באישור המנהל לענייני חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ג אין להקים בתווי הדרכים ולידן כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו כן תחנות המתנה לאט ובוסים, ריהוט רחוב, תאי טלפונים ולוחות מודעות באישור הועדה המקומית.
- ד הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע, 188-197.
- ה הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.
- ו כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- ז הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

ב. תשתיות :

1. מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

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 – 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. הפקעות:

- א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 פרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון ובניה.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- ג. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון ובניה.

2. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

3. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.

4. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א :

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

4. חתימות:

בעלי הקרקע: נושא זוטא.
תואר זוטא

יזם התוכנית: נושא זוטא.
נושא זוטא

מגיש התוכנית: נושא זוטא
נושא זוטא

זועבי אחמד
אדריכל
112197
054-534541

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל