

2000246263-1

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
18/12/2015
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20401

שם תוכנית: חלוקה ללא הסכמת הבעלים והצעת מערכת דרכים - עוזייר

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 20401
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הודיעה
ביום 06.12.15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20401
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

התכנית כוללת הליך של חלוקה למגרשי מגורים ללא הסכמה ומתווה דרכי גישה למגרשים וכוללת שטח ציבורי פתוח.
התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר ג/13725, כולל זכויות בניה המוצעות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

C

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה ללא הסכמת הבעלים והצעת מערכת דרכים - עו"ד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

20401/ג

מספר התוכנית

36241 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

11/12/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• חלוקה ללא הסכמה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר לפי סעיף^א בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 230570
קואורדינטה Y 743930

1.5.2 תיאור מקום כפר עוזייר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. אלבטוף
נפה יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר עוזייר

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16586	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	3
17480	• מוסדר	• חלק מהגוש	55-56	54,58-59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/04/2008	5790	שינוי במפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13725 ממשיכות לחול	שינוי	13725/ג
12/07/2007	5704	איזור רגישות א'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
09/08/2009	5998	קווי מי שתיה קיימים	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
16/08/2005	6514	שטח ללא הגבלות סביבתיות, ישוב עירוני	כפיפות	תמ"מ 2/9
27/12/2005	5474	התכנית במרקם שימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים, איזור בנוי	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טאהא טאהא	11/12/2014		20		מחייב	הוראות התוכנית
		טאהא טאהא	11/12/2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		גסאן מואוי	07/2014	1		1:500	מחייב	נספח תנועה
		פתחי חוגראת	25/05/2013		10		מחייב	טבלת איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6519988		04-6518855	עו"ד מיקוד 16931		מ.א. אלכסוף				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6519988		04-6518855	עו"ד מיקוד 16931		מ.א. אלכסוף				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
										•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
taha_wtz@netvision.net.il	04-9863408	054-7590081	04-9863410	כפר מנחם מיקוד 17907 ת.ד. 486			38722 712	052197450	טאהא טאהא	מהנדס מורד
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6566475	נצרת מיקוד 16000 ת.ד. 8064			79631	023498785	גסאן מנאוי	מהנדס תחבורה
Fathe5@walla.com	04-9863467	052-3887776	04-9863467	כפר מנחם בנין אבו שקרה ת.ד. 905			1648	029765518	פתחי חוגייראת	שמאי מקרקעין

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הצעת דרכים וחלוקת אזור המגורים - עוזייר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הצעת מערכת דרכים ע"י שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת ודרך משולבת.
2. שינוי יעוד ממגורים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. ביטול קטע עורקי מעבר ודרך משולבת והפיכת חלק מהם לדרך מוצעת.
4. ביטול קטע שצ"פ.
5. חלוקת אזור המגורים ללא הסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 36.241

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21488		- 2556	24044	מ"ר	מגורים
	120		+ 18	102	מס' יח"ד	
	1020		+ 1020	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	115-148 , 106-113	115-148 , 106-113	מגורים ב'2
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	200	200	דרך משולבת
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	306,305, 301-302	306,305, 301-302	דרך
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	401	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	402	402	שטח ציבורי פתוח
כפפות למגבלות בניה מרדיוס מגן ב' ו- ג'	600	600	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
4.63	1676	קרקע חקלאית		4.63	1676	קרקע חקלאית
66.90	24247	מגורים ב'2		74.94	27160	מגורים א'
3.52	1275	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		2.16	784	שטח ציבורי פתוח
0.44	158	שטח ציבורי פתוח		15.81	5730	דרך מאושרת
15.82	5735	דרך מאושרת		0.79	286	דרך משולבת
8.03	2911	דרך מוצעת		1.67	605	עורקי מעבר
0.66	239	דרך משולבת				
100	36241	סה"כ		100	36241	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'2
4.1.1	שימושים
א.	מבני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
ב.	מבני חניה פרטית.
ג.	יותר להשתמש בקומת המסד למסחר קמעונאי, לשירותים אישיים כגון: פעוטונים, מרפאות, מספרות, לבתי מלאכה ביתיים ללא השפעה שלילית על הסביבה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א.	באזור המגורים תיאסר הקמת מפעלים תעשייתיים, גידול בעלי-חיים, הקמת מוסכים, מסגרות ומפעלים/בתי מלאכה בעלי השפעה מזיקה לסביבה.
ב.	בכל מגרש חדש (לא מבונה) יוקצה מקומות חניה בהתאם לתקן החניות העדכני לאותו עת.
ג.	במגרשים ששטחם עולה על 800 מ' תתור הקמת שני בניינים בנפרד במרחק ביניים של 6.00 מ' לפחות.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	ישמש לשטח גינון וטיפול הסביבה.
ב.	מקלטים.
ג.	מתקני ספורט ומשחקים לילדים ונוער.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה תיאסר הבניה למעט האמור לעיל בסעיף 4.2.1.
ב.	יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.3	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לשטח גינון וטיפול הסביבה.
ב.	מקלטים.
ג.	מתקני ספורט ומשחקים לילדים ונוער.
ד.	מבנים לשירותי ציבור כגון, תחנת אם וילד, גנים וכולה...
4.3.2	הוראות
א.	יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
א.	שטח המיועד לפעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
4.4.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/6540.

4.5	שם ייעוד: דרך
4.6.1	שימושים
א.	כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
ב.	דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
4.6.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תעול, מים, טלפון וכיו"ב להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים ונטיעות.
ב.	הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם) ⁽⁴⁾	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (תשטח)	סוה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה מייב/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני ⁽²⁾	צדדי- שמאלי ⁽²⁾	מתחת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי	שירות	עיקרי			
3	3	3	4	4	14	5.47	6	40%	140%				1097	400	106	מגורים ב'2
3	3	3	4	4	14	6.51	3	40%	140%				461	400	107	
3	3	3	4	4	14	4.62	3	40%	140%				650	400	108	
3	3	3	4	4	14	5.08	3	40%	140%				590	400	109	
3	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	4	4	14	5.39	3	40%	140%				557	400	110	
3	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	4	4	14	5.81	3	40%	140%				516	400	111	
3	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	4	4	14	4.72	3	40%	140%				635	400	112	
3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	3 או כפי שקיים	4	4	14	5.75	6	45%	150%				1043	400	113	
3	3	3	4	4	14	4.59	2	40%	140%				436	400	115	
3	3	3	4	4	14	4.60	2	40%	140%				435	400	116	
3	3	3	4	4	14	4.60	2	40%	140%				435	400	117	
3	3	3	4	4	14	5.50	3	40%	140%				546	400	118	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	119	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	120	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	121	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	122	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	123	
3	3	3	4	4	14	4.65	2	40%	140%				430	400	124	
3	3	3	4	4	14	4.64	2	40%	140%				431	400	125	
3	3	3	4	4	14	4.64	2	40%	140%				431	400	126	
3	3	3	4	4	14	4.64	4	40%	140%				862	400	127	

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מאז/ אחוזים				תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צמידות לזונו (יחיד נטו) (4)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3), (4)		יעוד		
				מתחת לתכנית הקובעת		מתחת לתכנית הקובעת						מספר יחיד	מספר קומות	צמידות לזונו (יחיד נטו) (4)	גובה מבנה (מטר)		מספר קומות	קווי בנין (מטר) (3), (4)
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות											
	128	400	864	140%	40%	4	4.63	14	4	3	3	3	3					
	129	400	596	140%	40%	3	5.03	14	4	3	3	3	3					
	130	400	520	140%	40%	3	5.77	14	4	3	3	3	3					
	131	400	555	140%	40%	3	5.40	14	4	3	3	3	3					
	132	400	409	140%	40%	3	7.33	14	4	3	3	3	3					
	133	400	600	140%	40%	3	5.00	14	4	3	3	3	3					
	134	400	417	140%	40%	3	7.20	14	4	3	3	3	3					
	135	400	417	140%	40%	3	7.20	14	4	3	3	3	3					
	136	400	416	140%	40%	3	7.20	14	4	3	3	3	3					
	137	400	702	140%	40%	3	4.27	14	4	3	3	3	3					
	138	400	585	140%	40%	3	5.13	14	4	3	3	3	3					
	139	400	652	140%	40%	3	4.60	14	4	3	3	3	3					
	140	400	898	140%	40%	3	3.34	14	4	3	3	3	3					
	141	400	747	140%	40%	3	4.02	14	4	3	3	3	3					
	142	400	707	140%	40%	3	4.24	14	4	3	3	3	3					
	143	400	700	140%	40%	3	4.29	14	4	3	3	3	3					
	144	400	726	140%	40%	3	4.13	14	4	3	3	3	3					
	145	400	665	140%	40%	3	4.51	14	4	3	3	3	3					
	146	400	1116	140%	40%	6	5.38	14	4	3	3	3	3					
	147	110	110	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר					
	148	140	140	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר					
ש.צ.פ. ומבני ציבור	401	1275	1275	100%	50%	2	8	8	2	3	3	3	3					

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- (2) אפשרי קו בנין צדדי בן שני המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאושר עפ"י תכנית בנינו.
- (3) כל בניה חדשה תחוייב בעמדה בקווי בנין כפי שמצויין בטבלה 5.
- (4) במגרשים מ- 109 עד 113 ובמגרשים מ- 137 עד 146 קו הבנין יהיה 3 מ' או כפי שקיים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. מתן היתרי בניה למבנים חדשים בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתייה יהיה בכפוף לאישורה של רשות הבריאות עפ"י תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) (תיקון) , התשנ"ו – 1996 .
2. כל הבקשות להיתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות .
3. ההוראות המפורטות בסעיף מס' 7.ד.3.3 " תנאים לקבלת היתרי בניה בתחום רדיוס המגן מקידוח מי השתייה " שבתכנית מתאר מקומית מאושרת מס' ג/ 13725 יחולו על תכנית זו .
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|--|---|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מטר |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר (פרט למגרשים 107 , 108 , 118) |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.0 מטר מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מטר |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מטר |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמוזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.5 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8 אשפה

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

6.9 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10 איחוד וחלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ובכפוף להוראות בסעיפים: 121, 122 לחוק הת"ב.
- ד. כל בקשה להיתר בניה במגרש/חלקה בגודל המאפשר הקמת יותר ממבנה מגורים אחד, תהיה חייבת בתשריט חלוקה של המגרש/חלקה עפ"י התנאים הרשומים בטבלת הזכויות וההגבלות (סעיף 3.2) בכל צורת חלוקה חובה להקצות דרך גישה/זכות מעבר למגרש שאינו נשען על דרך סטטוטורית עפ"י תכנית זו.

6.11 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים: 188, 189, 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.12 חניה

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

6.13 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק בכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו, לפי שקול דעת הועדה המקומית. במקרה של תוספת קומה בקו אפס או בקרבת גבול המגרש יש לייעד את השכנים ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. ועדה מקומית רשאית שלא לאשר תוספת קומות בקונטור מבנה קיים אם לדעת מהנדס הועדה תוספת זו יש בה מן הפגיעה במקרקעין סמוכים או באיכות חיי השכנים.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' סעיף 180 (2) לחוק התכנון והבניה, למשך זמן קיומו היעיל והבטחתי של הבניין, מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.15 מי נגר עילי

- א. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.16 עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' ____.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17 תנאים לקבלת היתרי בניה בתחום רדיוס המגן מקידוח מי-השתייה

- א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה, אלא לאחר הסדרת מערכת ביוב בתוכו עפ"י תכנית מאושרת ולשביעות רצון של משרד הבריאות.
- ב. כל הבקשות למתן היתרי בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות.
- ג. כל קווי הביוב המגוונים, שהינם: כל הקווים בתחום רדיוס מגן ב', וקווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד שזהותו תיקבע ע"י המינהל לפיתוח תשתיות ביוב בהסכמת משרד הבריאות. אישור של המפקח בדבר השלמת ביצוע העבודה עפ"י תכנית מאושרת, יהיה תנאי לכיסוי החפירות ותשלום עבור ביצוע העבודה.
- ד. התנאי להפעלת קווי ביוב ברדיוס מגן ב' של הקידוח – אישור תקינותה של בדיקת האטימות תיעשה ע"י חברה מוסמכת. תבוצע בדיקה טלוויזיונית ע"י חברה מוסמכת של כל קווי הביוב ברדיוס מגן ב' ושל קווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' פעם אחת בשלוש שנים (באישור משרד הבריאות – פעם בחמש שנים), ממצאי הבדיקה יועברו לאלתר לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". הרשות המקומית תפעל לתיקון כל הליקויים שיתגלו בבדיקה לאלתר.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה לפני גריעת שטח התוכנית מתחום שמורת היער כנדרש בפקודת היערות.
- ו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תכנון מפורט לתשתיות. לא יינתן טופס 4 למבנים ללא ביצוע התשתיות והתחברות המבנים לתשתיות.

6.18 עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית

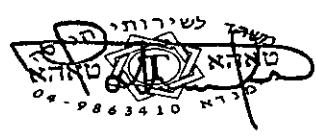
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית מפורטת	
2	הגשת בקשה להיתר	אישור המפורטת בועדה מקומית

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. התימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	11/12/2014
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	טאהא טאהא		11/12/2014
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	مجلس إقليمي البطوف מועצה אזורית אל-בטוף	11/12/2014
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מ.מ.י ופרטיים	11/12/2014
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה + נספח בינוי		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה טאהא טאהא, מספר זהות 052197450,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/20401 ששמה חלוקה בהסכמת הבעלים והצעת מערכת דרכים - עוזייר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה מספר רשיון 38722.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

משרד לשירותי
הגנה
טאהא
קנדא
04-9863410

חתימת המצהיר

11/12/2014

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/20401

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01/12/2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

<u>712</u>
מספר רשיון

<u>טאהא טאהא</u>
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/04/2014 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

<u>712</u>
מספר רשיון

<u>טאהא טאהא</u>
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית