

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי- מ.א.נוף הגליל

תכנית מס' ג' 7034/

המהווה שינוי לתכנית מתאר עוזיר מס' ג' 3800/
שינוי יעוד שטח מ' אזור חקלאי לאזור מגורים
ומאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' ושינוי תואי דרך

סה"כ תכולת התכנית 24 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 7034/ג
עדת הממונה לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.11.92 לאשר את התכנית.
יו"ר העדה המחוזית
סמנכ"ל תכנון

הצפון

מחוז

זרעאל

נפה

כפר עוזיר

מקום

גושים וחלקות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17480	40	
17481	6,16	8

הודעה על אישור תכנית מס. 7034/ג
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036
מיום 28.11.01

פארוק אבו חמד ואחרים

בעל הקרקע

כפר עוזיר - טל: 050-386685

6.372 דונם

שטח התכנית

פארוק אבו חמד ואחרים

יזם ומגיש התכנית

כפר עוזיר - טל: 050-386685

עבד שעבאן - אדריכל (מ.ר 33449)

עורך התכנית

ת.ד. 640 טורעאן 16950

טל': 06/6519506 פקס 06/6456143

2/1990

תאריך -

9/2000

עדכון -

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת :

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 7034 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת - 5 - דפי הוראה בכתב להלן

הוראות התכנית (תקנון) וגליון אחד של תשריט הערוך ב קנ"מ 1:1250 - להלן התשריט .

3. גבולות התכנית : גבול התכנית מסומן בתשריט בקו כחול רציף

4. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד שטח מ אזור חקלאי ל אזור מגורים א' ולדרך

2. שינוי יעוד שטח מ אזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.

3. שינוי תואי דרך.

4. חלוקת חלקה 40 למגרשי בניה כמצוין בתשריט.

5. יחס לתכנית אחרות : תכנית זו מהווה שינוי ל תכנית מתאר עוזיר מס' 3800 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו

להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

6. הסימונים בתשריט :

פרוש הסימון

הסימון בתשריט

- גבול התכנית .
- גבול תכנית מס' ג/ 3800 בתוקף
- גבול גוש
- גבול חלקה .
- מספר חלקה.
- גבול מגרש
- מספר מגרש
- אזור מגורים א' .
- אזור מגורים ב' .
- אזור חקלאי
- דרך לביטול.
- דרך קיימת .
- דרך מצעת.
- מס' דרך
- רוחב הדרך
- קו בנין מזערי

- 1. קו כחול רציף עבה
- 2. קו כחול מקוטע
- 3. קו משונן בצבע שחור
- 4. קו דק בצבע ירוק
- 5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
- 6. קו דק בצבע שחור
- 7. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
- 8. צבע כתום
- 9. צבע כחול
- 10. פסים אלכסוניים בירוק
- 11. קוים אלכסוניים בצבע אדום
- 12. צבע חום
- 13. צבע אדום
- 14. ספרה ברבע העליון של העיגול
- 15. ספרה ברבע התחתון של העיגול
- 16. ספרה ברבעים הימיני והשמאלי של העיגול

7. רשימת התכליות והשימושים :

א. כללי: לא ינתן 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 הבנין.

(ב) אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים א'.

תותר בו בניית :

- 1 - בתי מגורים .
- 2 - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- 3 - גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- 4 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- 5 - מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית
- 6 - בתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים .

ג) דרכים : א- הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר

תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב: שטח הדרכים ירשם ע"ש הרשות המקומית אשר תהיה

אחראית לסלילתן ולאחזקתן.

8. הפקעות לצרכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור

יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח'

ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

9. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית

לחוק התכנון והבניה.

10. מבנים קיימים :

10.1 מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :

- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום דרך ו או שב"צ ו או שצ"פ
 - ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

10.2 מבנים קיימים ביום תחילת תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר ו/ או בסטיה

מהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.

לגבי מבנים אלו תפעל הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 10.1 לעיל.

11. חלוקה :

11.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

11.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש

מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

11.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה

המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

12. תשתיות :

12.1. ניקוז ותיעול : הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול

12.2. ~~בנין ותשתיות לתחנת בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית בנין מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.~~

12.3 - אספקת מים : אספקת מים תהיה מרשת המים של כפר עוזיר.

12.4 אספקת חשמל : אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל הארצית

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברות החשמל.

14. טבלת שטחים ויעוד קרקע :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
% משטח התכנית	שטח ב מ"ר	% משטח התכנית	שטח ב מ"ר	
--	--	36.25%	2310	אזור חקלאי
76.61	4881	47%	2995	אזור מגורים א'
2.93%	187	4.25%	270	אזור מגורים ב'
20.46%	1304	12.5%	797	דרכים
100%	6372	100%	6372	סה"כ

15. טבלת זכויות בנייה .

מרווחים		מס יחיד בדונום	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה ושטח בנייה מקסימלי						מגרש מיני	שם האזור
קדמי	צדדי ואחורי		במטרים	בקומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
3	3	6 יחיד	12	3 מעל קומת מסד או קומת עמודי מפולשת	126%	42%	6% בקומה	108%	*	126%	400 מ"ר או לפי הקיים	מגורים א'

- * (א) הועדה המקומית תקבע את מפלס הכניסה לפי המצב הטובוגרפי של המגרש ולפי ראות עיניה .
 (ב) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית
- ** - תותר בנייה במרווח אפס בהסכמת השכן או במקרה קיר משותף ומצד אחד בלבד .

16. חתימות:

עמרי שניידר
 33449

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם ומגיש התכנית

17. חתימות אחרות