

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
תחום שיפוט מונציפלי – מועצה אזורית "אלבטוף"
תכנית מס' ג / 13664
שינוי והרחבה לתכנית מתאר עוזיר מס' ג / 3800

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 13664 שינוי והרחבה לתכנית מתאר עוזיר מס' ג / 3800

1.2 מקום התכנית: כפר עוזיר – שכונה מערבית
 נ.צ. מרכזי : מזרח – 229900, צפון 743700

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16586	---	3
17476	---	12
17480	---	4,5,6,7,8,9,49,50,58

1.3 שטח התכנית: 27.262 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מ.מ.י מחוז, הצפון טל: 04/ 6558211 - פקס: 04 / 6560521
 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, ו בעלים פרטיים.

יחם ומגיש התכנית - מ.א אלבטוף . ת.ד. 1054 נצרת עילית 17000
 טל: 04-6461414 / פקס: 04-6461417

עורך התכנית - עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449
 כפר טורטאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695
1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התכנית תואמת תמ"א 31
 יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע : נוף כפרי פתוח
 ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת ת.מ.מ. 2
 יעוד לפי תשריט יעודי קרקע : נוף כפרי פתוח
תכנית אב : התכנית תואמת את תכנית האב המוצעת בהליכי אישור.
תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שינוי והרחבה לתכנית המתאר המקומות מס' ג / 3800
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:000
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500
- ד. מסמך מחייב.
- ה. מסמך מחייב.
- ו. מסמך מחייב.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
13664
אישור תכנית מס.
 הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **12.05.04** לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. **13664**
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10/2002	עדכון-1
7/2003	עדכון-2
1/2004	עדכון-3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

הסימון בתשריט

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו משוון בצבע ירוק
4. קו דק בצבע ירוק
5. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
6. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
7. צבע חום מותחם בחום כהה
8. צבע ירוק
9. צבע אדום
10. צבע חום
11. קוים אלכסוניים באדום
12. ספרה ברובע העליון של העיגול
13. ספרה ברובע התחתון של העיגול
14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול גוש.
- גבול חלקה.
- מס' חלקה.
- אזור חקלאי.
- אזור מבני ציבור וחינוך.
- שטח ציבורי פתוח.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- דרך קיימת.
- דרך לביטול.
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מזרעי.

1.10 טבלת שטחים:

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור חקלאי	14.655	53.09%	---	---
אזור בנייני ציבור וחינוך	---	---	19.865	72.50%
שטח ציבורי פתוח	9.450	34.66%	---	---
דרכים	3.340	12.25%	7.580	27.50%
סה"כ	27.445	100%	27.445	100%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : יעוד שטח למבני ציבור לצורך בניית בנין המועצה האזורית "אלבטוף" ולהרחבת מבני בית הספר הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. א. שינוי יעוד שטח מ אזור חקלאי ל אזור מבני ציבור ולדרכים .
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור שטח ציבורי פתוח ל אזור מבני ציבור וחינוך.
- ג. ביטול דרך ויעודה לאזור מבני ציבור וחינוך.

2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקריי מוצע.(מ"ר)	מס' יח"ד
מבני הציבור	14,898 מ"ר	לפי תכנית בינוי

פרק 3 – הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

ללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.1 אזור בנייני ציבור וחינוך – באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כמו : מבני מנהל, מבני חינוך, תרבות וספורט, מבני בריאות, שטחים פתוחים, רחבות, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחניות . היתר בניה לבנייני ציבור ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית .

3.1.2 דרכים :

- (א) שטח הדרכים יישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- (ב) שטח הדרכים בתחום התכנית יירשם על שם הרשות המקומית אשר תהיה אחראית לסלילתן ולאחזקתן

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחוקרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגורש מנימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קרי בניה			גודל מגרש מנימלי	שם האזור (שימושים) עיקריים
			מס' קומות	סה"כ	לנסוי חקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	עזדי			
		במטר	מס' קומות	סה"כ	לנסוי חקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	עזדי			
		12 מ'	3 קומות	90%	30%	15%	75%	—	90%	5 אר לפי תשריט	3	4 מ'	1000 מ"ר	מבני ציבור	

תערת:

1. לא ינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
3. גובה הבנין ימודד בכל נקודת מפני חקרקע הטבעית באותה נקודה.

3.3. הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - עיצוב ארכיטקטוני :

- א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
- ב) הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב אשר תהיה מחייבת לכל מבקש היתר בניה .
- ג) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
- ד) קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .
- ה) לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים .

3.3.2 - תכנית פיתוח :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 או 1: 250 הטעונה אישור הועדה המקומית . בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז.

התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.

הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.3 - תכנית בינוי :

- א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים .
- ב) כל בקשה להיתר בניה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור (אזור מבני ציבור ואזור ספורט) תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

3.3.4 - חיבור מערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות .
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה עיידלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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' 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 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 - 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. 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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין 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 והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

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

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים : קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלב אחד . ביצוע התכנית יחל באופן מידי לאחר אישור התכנית.

4.2 תקופת התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

1. יזם התכנית : _____

2. מגיש התכנית : _____

3. עורך התכנית : _____


4. חתימות אחרות : _____