

12/01/2004

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

## תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. אלבטוף

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**המקדת תכנית מס. 12594**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.11.05 להסלק את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': 12594/ג - שינוי יעוד מש.צ.פ. וש.ב.צ. לאזור מגורים א' וש.צ.פ. ושינוי תווי דרך - שינוי לתוכנית מס' 3800 עוזיר.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12594  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

1.2 מקום התוכנית:

עוזיר	מזרח: 180430	צפון: 243800
נ.צ. מרכזי	מספר גוש	חלקי חלקות
	17480	54,58,59
	16586	3

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 7.060 ד'.

שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול. המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא אהאן ויהבניה תשכ"ה 1965 קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס. 12594**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 9.3.05 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חיטיב עטיה, עוזיר, מיקוד 16931, טל' 04-6517180 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12594  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

יזם התוכנית: פארג'י מוחמד חיטיב עטיה, עוזיר, מיקוד 16931, טל' 04-6517180

מגיש התוכנית: טאהא את יוסף, משרד הנדסה ותכנון ומדידות כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 9863408-04, טל' 04-9863410

עורך התוכנית: ט.טאהא, מהנדס ומודד מוסמך, מס' רשיון 38722 כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס, 9863408-04, טל' 04-9863410

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 3800 עוזיר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500.

### 1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/10/99	הכנה
25/05/01	עדכון 1
12/01/04	עדכון 2
	עדכון 3

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

### 1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. דרך מאושרת	חום
2. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
3. גבול כפר	קו ירוק עם עגולים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו סגול
6. אזור מגורים א'	כתום
7. ש.ב.צ.	חום תחום חום כהה
8. ש.צ.פ.	ירוק
9. דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר
10. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
11. דרך לביטול	קווים אלכסונים אדומים
12. מספר גוש	ספרה עם מילת גוש בצבע ירוק
13. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
14. מספר מגרש	ספרה בתוך עיגול או אליפסה בצבע שחור
15. מס' דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
16. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
17. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח ב-ד'	אחוז %	שטח ב-ד'	
37.88	2.674	11.88	0.839	אזור מגורים א'
---	---	29.93	2.113	ש.ב.צ.
16.06	1.134	5.48	0.387	ש.צ.פ.
27.62	1.950	52.71	3.721	דרך מאושרת/קיימת
18.44	1.302	---	---	דרך מוצעת/הרחבה
100	7.060	100	7.060	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית:

- 1• שינוי יעוד מ-ש.פ.צ. לאזור מגורים א'.
- 2• שינוי יעוד מ-ש.ב.צ. ל-ש.צ.פ. ואזור מגורים א'.
- 3• שינוי תווי דרך.

פרק 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.

- 1• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 2• מגורים א': לפי ת.ב.ע. ג/3800.
- 3• ש.צ.פ.: לפי ת.ב.ע. ג/3800.
- 4• ש.ב.צ.: לפי ת.ב.ע. ג/3800.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	לסוי לקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי תשריט			3
<b>לפי ת.ב.ע. ג/3800</b>															

חערה :  
הגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.

### 3.3. הוראות נוספות:

#### א- תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור 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 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 ואו 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 האנכיים 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 יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב- הוראות כלליות

### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל ההוצאות הנובעות מתביעת פיצויים בגין תכנית מוצעת יחולו על יוזם התכנית, פארגי+מוחמד+ג'יהאד ח'טיב עטיה.

### 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 קווי 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 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. תניה:

התניה 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. 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. הריסת קירות וסככות:

הריסת כל הקירות והסככות שבתוואי דרך מאושרת.

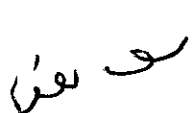

פרק 4- מימוש התוכנית

1.4. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך \_\_\_\_\_ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

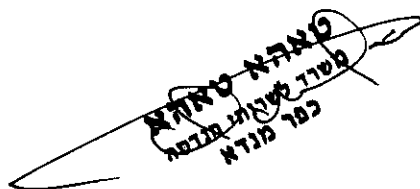
פרק 5- חתימות

ועדה מקומית:


בעל הקרקע: א  

יזם התוכנית:  

מגיש התוכנית:

  
מגיש התוכנית  
מסדד שטחית מנסה  
כפר מנורה

עורך התוכנית:

  
مجلس إقليمي البطوف  
مؤسسة ائوردية آل-بموف

אחרים: