

2000429425-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנית מס' 251-0455824

מינהל התכנון - משרד התכנון והבניה

שינוי בזכויות הבניה למבני ציבור-עוזיר

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
251-0455824	
אישור תכנית מס'	
התכנית מאושרת מכוח דעיף 108 (ג) לחוק	ביום
10.4.20	
☒ התכנית לא תימחק טעונה אישור שר	
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר	
אורי אילן	
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו מהווה שינוי בזכויות בניה למבנה ציבור.
מטרת התכנית הגדלת אחוזי הבנייה.
מיקום התכנית -כפר עוזיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בזכויות הבניה למבני ציבור-עוזיר

מספר התכנית 251-0455824

1.2 שטח התכנית 3.373 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

229875 קואורדינאטה X

743700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבני ציבור במערב עוזיר אל-בטוף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: עוזיר

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17480	מוסדר	חלק		49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13725	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13725 ממשיכות לחול.	5790	2600	02/04/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/01/2019	ראגיב זועבי	12: 06 15/03/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית אל-בטוף	עוזיר	(1)		04-6518855	04-6517406	mbasma@walla.com

הערה למגיש התכנית:

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

(1) כתובת: עוזיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית אל-בטוף	עוזיר	(1)		04-6518855	04-6517406	mbasma@walla.com

(1) כתובת: עוזיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		02-5456136		izafan@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע עם חוזה חכירה לטובת מועצה אזורית אל-בטוף

חוזה חכירה מס' - 20987953

(1) כתובת: ת.ד 580 קומות 3-8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם. אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת (1)	68	04-6081599	04-6084694	ragev_z@017 netil
מודד מוסמך	מודד	עסאם עבד אלחלים	1298	מודד עבד אלחלים	כפר מנדא	(2)			04-9508010	automap1298 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 50832.

(2) כתובת: ת.ד. 2471 כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בזכויות הבניה למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת מספר קומות.

2- הגדלת אחוז בניה.

3- הגדלת גובה בניין.

4-קביעת תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תאי שטח		יעוד
1		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	3,373.18	100
סה"כ	3,373.18	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,373.18	100
סה"כ	3,373.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה בשימושים המותרים. באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כמו: מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, מתקני ספורט לילדים ונוער, שטחים פתוחים מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית. קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	1	3373	80	20			50		14	4	3	3	5	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א 1. תותר העברת אחוזי בניה מעל הפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

א 2. גובה המבנה 14 מטר.

א 3. גובה המבנה יימדד מפני חקרקע הטבעי או החפורה הנמוך בין השניים, מהנקודה הנמוכה במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה



תכנון זמין
מונה: הדפסה 15

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.
- ב. בתכנית פיתוח לא תותר הקמת קירות תומכים בגובה מעל 2.5 מטרים ללא דירוגים, רוחם אופקי של הדירוג יהיה לפחות 80 ס"מ.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם בעל קו המים.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	



תכנון זמין
מונה: הדפסה 15

6.4	חשמל כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שטאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהקצוות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לדין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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 הזיס לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6	ניהול מי נגר מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.8 פסולת בניין	
היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מונה הדפסה 15	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.9 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.10 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.11 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 5 שנים מיום אישורה	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15