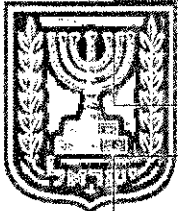


2001029807-1 (D)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 251-0790386
מינהל התכנון - מחוז צפון
הועדה המחוזית
14-10-20
שינוי בזמנות הבניה במתחם ב"ס מקיף אלבטוף - עוזיר
נתקבל

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 251-0790386
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 3.10.20
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 251-0790386
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 עקב הגדלת בית ספר למקיף, קיים מחסור בשטחי בנייה עיקריים מטרת התכנית הגדלת אחוזי הבנייה. מיקום התכנית -כפר עוזיר.



מנהל תכנון
מזכירות הממשלה



מנהל תכנון
מזכירות הממשלה



מנהל תכנון
מזכירות הממשלה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות הבניה במתחם ב"ס מקיף אלבטוף-עוזיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0790386

שטח התכנית 1.2

28.485 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

230050 קואורדינאטה X

743725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: עוזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מבנה ציבור במערב עוזיר אל בטוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16586	מוסדר	חלק		3
17480	מוסדר	חלק		49-50, 58

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13725 ג/	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/12/2019	ראגיב זועבי	14: 29 03/01/2020	נספח בינוי וחניה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	04/01/2020	עסאם עבד אלחלים	11: 41 04/01/2020	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	23/12/2019	ראגיב זועבי	14: 30 03/01/2020	נספח תנועה הכולל מאזן חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/11/2019	ראגיב זועבי	09: 40 09/11/2019	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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:

תבנית זמין
מועד הפקה 16

(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	נוף הגליל	חרמון (1)		02-5456136		tzafan@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 קובות 3-8.

תכנית זמין
מועד הפקה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך דאשי	ראגיב זועבי		ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עסאם עבד אלחלים	1298	מודד עבד אלחלים	כפר מנדא	(1)		04-9864324	04-9864324	automap1298@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2471 כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מנהל תכנון ודפוס 16

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

תכנית מפורטת זו מהווה שינוי בזכויות בניה עקב הגדלת בית ספר למקיף, קיים מחסור בשטחי בנייה עיקריים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מספר קומות.
- 2- הגדלת אחוז בניה.
- 3- הגדלת גובה בניין.
- 4- קביעת תכסית.



תכנון זמין
מנהל תכנון ודפוס 16



תכנון זמין
מנהל תכנון ודפוס 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100



תכנון זמין
הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	28,485	100
סה"כ	28,485	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	28,484.83	100
סה"כ	28,484.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה: מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, מתקני ספורט לילדים ונוער, שטחים פתוחים, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחנייות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית. קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מזכרת 16



תכנון זמין
מזכרת 16



תכנון זמין
מזכרת 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (% מתא שטח)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	5	4	14	50	70			10%	60%	28485	100	מבנים ומוסדות ציבור		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>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, רוחב אופקי של הדירוג יהיה לפחות 80 ס"מ. ג. תנאי למתן היתר בניה הינו וניאום עם בעל קו המים. ה. לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות תכנית לשדרוג מערכת ביוב בתחומה. ו. תנאי להיתר בניה מכוחה של תכנית זו-הסדת פתרון ביוב לבית הספר בהתאם לתכנית האב לביוב ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעות פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים 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'</p>	

חשמל	6.4
<p>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' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	

6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.8 פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושה 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 בניינים 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.

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

חיטל 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



מזכיר המועצה
מזכיר המועצה



מזכיר המועצה
מזכיר המועצה



מזכיר המועצה
מזכיר המועצה