

021
14.4.91

מחלקת נכס

מחוז הצפון
מרחב תכנון הועדה המקומית - יזרעאלים
תכנית מס' 6846/1 זרזיר
=====

הנקראת שנוי לתכנית המתאר של זרזיר מס' 1707/ג אשר חלה על חלק מחלקות 2, 3, 9, 38, גוש 17494.

1. **המקום** :- בית זרזיר גוש 17494 (יישוב גריפאת).
2. **ייוזם התכנית** :- מוסטפה מחמד רחאל - זרזיר, את"מ.י. מחוז הצפון.
3. **בעל הקרקע** :- מוסטפה מחמד רחאל - זרזיר, את"מ.י. מחוז הצפון.
4. **שטח התכנית** :- 15.00 דונם בערך.
5. **עורך התכנית** :- האני בשארה - משרד להנדסת בנין - ת.ד. 2114 - נצרת וארגוב שבתאי - אדריכל - קרית טבעון
6. **שם וחליות** :- תכנית זו תקרא תכנית מס' שנוי ייעוד של שטחים כמפורט כדלקמן :-
שנוי ייעוד משטח חקלאי לשטח מגורים
שנוי ייעוד משטח חקלאי לשטח מסחרי ומגורים
שנוי ייעוד משטח מגורים לשטח פרטי פתוח.
בגוש 17494 על חלק מחלקות (9, 38) והיא תחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. **מטרת התכנית** :- א- שנוי ייעוד בחלק מחלקה 38 גוש 17494 משטח חקלאי לשטח מגורים.
ב- שנוי ייעוד בחלק מחלקה 9 משטח חקלאי אשר מחוץ לקו תחום המתאר 1707 והמסומן בתשריט כמגרש (9/2) לשטח מסחרי ומגורים
ג- שנוי קו תחום המתאר 1707 בצורה שכלול את הקטע המסומן בתשריט כמגרש 9/2.
ד- שנוי ייעוד המגרשים מס' 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870 (חלק מחלקה 38) משטח מגורים לשטח פרטי פתוח.
הערה : מגרשים אלו תכננו מעל רצועת המוביל הארצי ולא ניתן לבנות עליהם בניה כל שהיא.
ה- קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
8. **יחס לתכניות אחרות** :- תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 1707/ג - זרזיר.

9. הסימנים בתכנית :-

1-9	קו עבה (מקוטע) כחול.....קו תחום המתאר 1707
2-9	קו כחול דק.....גבול התכנית
3-9	קו דק מקוטע.....גבול חלקת רשומה
4-9	קו בלתי מקוטע.....גבול מגרש מוצע
5-9	קו בצורת (איי) מקוטע.....ציר המוביל הארצי
6-9	שטח צבוע חום.....דרך קיימת
7-9	שטח צבוע אדום.....דרך 1/א1 הוהבת דרך מוצעת
8-9	שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.....שטח חקלאי
9-9	שטח צבוע צהוב.....שטח מגורים א
10-9	שטח צבוע אפור עם פסים בתכלת.....שטח מסחרי ומגורים מעליו
11-9	שטח צבוע בירוק עם סגרת ירוק כהה.....שטח פרטי פתוח
12-9	צבע ירוק עם פסים באדום.....דרך להולכי רגל
13-9	צבע צהוב עם פסים באדום.....דרך לביטול
14-9	מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר הדרך
15-9	מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.....מרווחים קדמיים מינימאליים
16-9	מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב דרך

10. רשימת התכליות :-

- א. מסחרי ומגורים מעליו - באזור זה תותר הקמת תנויות ומלאכות בקומת קרקע שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן :
- תנויות למכירה קמעונית, סיטונאות לצורכי אוכל, ממתקים, משקאות, וכו'... תנויות למסחר ספרים, צורכי חשמל, חומרי בנין, חייטים, "מתפרות" מתקני נעליים, בתי קפה, ומסעדות.
- לא יאושרו מכלאות כל שהן לגידול בהמות .
- בקומה ראשונה ושניה - באזור זה תותר הקמת בניה שתכליתה מוגדרת באחת התכליות המפורטות להלן : משרדים, מרפאות, בית מגורים .
- ב. אזור מגורים - באזור זה תותר הקמת בית מגורים, קוטגים, ובית דירות , ובנין עוד למגורים, כגון קומת מרתף לשימוש מחסן ומקלט וחניה לרכב.
- ג. שטח פרטי פתוח - באזור זה לא תותר הקמת בניה כל שהיא .

11. טבלת האזורים ותנאי הבניה :-

האזור	גודל מגרש מינימאלי	חזית מינימלית של מגרש	אחוז בניה מותר בקומה	מספר קומות במגרש	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	500 מ"ר	18 מ"	36% בקומה	3	40 מ' או לפי התשריט	3 מ" או אפס בהסכמת השכן	3 מ"
מסחרי 1 מגורים	500 מ"ר	18 מ"	36% בקומה	3	3 מ" או לפי התשריט	3 מ" או אפס בהסכמת השכן	3 מ"

12. הפקעות לצורכי צבור :-

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי סעיף 188 ב .

13. חניה

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש בהתאם לחוק החניה.

14. תשריט חלוקה:-

- א. לא ינתן היתר בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר שיאושר תשריט חלוקה כחוק.
- ב. כל מגרש בגודל של מעלה מ- 0.80 דונם אפשר להקים עליו שני בתים בהתאם לתכנית מס" 1/1707 - וחכ' מס" 3882 זרזיר.

15. הטל השבחה :- הטל השבחה יגבה כחוק.

16. בניה בקרבת קווי חשמל:-

- אסורה הבניה מתחת קווי חשמל:
- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים וינתן היתר בניה רק במרחקים מקו משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|-----------------------|-----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | 9.5 מטרים |

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

17. אספקת המים :- תהיה מרשת אספקת המים של הישוב.

18. ביוב :-

אסור לבעלי המגרשים לחפור בורות סופגים. המגורים יתחברו לביוב המרכזי שיהיה בשטח המגורים, בגלל קרבתם למנהרת המוביל הארצי ולפי דרישת מהנדס המועצה האזורית יזרעאלים.

19. טבלת שטחים :-

ייעוד השטח	השטח בדונם	אחוז מסכ"ה שטח
מגורים	3.60	24%
מסחרי ומגורים	1.60	11%
שטח פרטי פתוח	7.40	49%
דרכים	2.40	16%
סה"כ שטח התכנית	15.00	100%

20. ניקוז :- בתכנית לבקשה להיתר בניה ינתן פתרון לבעיית ניקוז השטח.

21. אשפה :- יותקן מתקן לאיסוף אשפה בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

22. חפירה ו/או חציבה:-

אסור השימוש בחומר נפץ לשם בצוע עבודות חציבה בשטח המגרשים, בגלל קרבתם למנהרת המוביל הארצי.
לא יבוצעו פצוצים בשטח המגרשים המסחרי והפנתות סתמת דגשות המנהרה לפיצוצים.

..... יו"ם התכנית -:- 23. חתימות

בעלי הקרקע

א. המהנדס העירוני לעבודות תשתית, בהתאם לתוכנית המבנה, יבצע את העבודות הנדרשות.
החשיבות הינה לארבעה חודשים בלבד, אין בה כדי ל...
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל...
העבודות יבוצעו על ידי...
המבנה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת...
חוקה ועפ"י כל דין.

למקן הכר כמקבוצה, בה...
בגין השטח הכלול בתכנית, או בהתחייבותו על התחייבות המנהל...
ב. יום הסכם כאמור ו/או דיתור על זכויות לבנין בגלל המנהרה...
מי שרכש בהתאם לל פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבותו
ניזונה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
ב. יו"ם

27.8.91 יו"ם

בישורה האני

משרד להנדסה אזרחית
עורך התכנית
נצרת, מס' רישום 05367

23. תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6876
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3896
 מיום 29.6.51

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 6876
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.7.51 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית
 סגן נכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית בית. 6846
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4138
 מיום 26.8.53

חוק לתכנון ובניה 1965
 ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
יזרעאלים
 הועדה דנה בבקשה מס' 3989
 בישיבתה מיום 26.8.53
 והחליטה להעביר לועדה המחוזית
 עם הסרצה
 יושב ראש