



מחוז הצפון

מדחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מועצה אזורית - עמק יזרעאל

תכנית מתאר מס' ג/9087 שנוי ייעוד שטח חקלאי למגורים המהווה

שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/2510 ותכנית מתאר מס' ג/1707 המאושרות - זרזיר.

=====

- מסמכי התכנית -:
- א. תשריט ערוך בק.מ. 1/1250 מצב קיים ומוצע.
ב. הוראות התכנית 5 דפים.
1. ה מ י ק ו ם -:
- בית זרזיר - ישוב גואמיס
גוש 17584 חלקים מחלקות 34, 35.
2. י ו ז ם התכנית -:
- עומר גואמיס - קיבוץ בית אורן טל: 04/307342.
3. בעל הקרקע -:
- מחמד עווד גואמיס - זרזיר.
4. מספר דירות בתכנית -:
- מבנה אחד הכולל 6 יח"ד למגרש.
5. שטח התכנית -:
- השטח הכלול בתכנית הינו 2.60 דונם.
6. עורך התכנית -:
- האני בשארה ואד' ארגוב שבתאי
משרד לאדריכלות והנדסת בנין
נצרת 16023 ת.ד. 2114 טל: 06/572496.
7. שם וחלות -:
- תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/9087 שנוי ייעוד דרך ושטח חקלאי למגורים המהווה שנוי לתכניות מפורטת מס' ג/2510 ותכנית מתאר מס' ג/1707 המאושרות זרזיר בגוש 17584 חלקים מחלקות 34, 35 והיא תחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. מטרת התכנית -:
- א. שנוי ייעוד דרך ושטח חקלאי לשטח מגורים בגוש 17584 חלק מחלקות 34, 35.
ב. התווית דרכי גישה.
ג. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.
9. יחס לתכניות אחרות -:
- תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/2510 ותכנית המתאר מס' ג/1707 - זרזיר.

10. הסימונים בתכנית :-

- 10-1 קו שחור עבה מתומן לסירוגין.....גבול גוש רשום.
- 10-2 קו כחול עבה מרוסק.....גבול תכנית מס' ג/2510.
- 10-3 קו כחול עבה רצוף.....גבול התכנית.
- 10-4 קו מנוקד בכחול.....גבול תכנית מתאר מס' ג/1707.
- 10-5 קו ירוק דק ומספר בתוך ריבוע מותחם בירוק.....גבול חלקה רשומה ומספרה.
- 10-6 מספר בתוך עיגול.....מספר חלקה ישן.
- 10-7 פסים אלכסוניים צבועים בירוק.....שטח חקלאי.
- 10-8 שטח צבוע בכתום.....שטח מגורים א.
- 10-9 שטח צבוע חום.....דרך קיימת ומאושרת.
- 10-10 שטח צבוע באדום.....דרך ו/או הרחבה מוצעת של דרך.
- 10-11 מספר ברבע עליון של עיגול.....מספר הדרך.
- 10-12 מספרים ברבע ימיני או שמאלי של עיגול.....מרווחים קדמיים מינימליים.
- 10-13 מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב דרך.

11. רשימת התכליות :- אזור מגורים א - באזור זה תותר הקמת בית מגורים ולות קוטגים ובתי דירות דו משפחתיים ובנין עזר למגורים לשימוש מחסן וחניה לרכב.
בהתאם לתכנית מס' ג/1707.

12. שימוש בקרקע ובנינים :-
א. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות המותרת באזור זה.

ב. מספר בתים על המגרש:- מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש באזור מגורים א' בעל מספר דירות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת בתקנון.

ג. גובה בנין:- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השניים.

ד. קומת מרתף ו/או קומת מסד:- מרתפים ו/או ק. מסד מיועדים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אוויר קירור או חימום מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התכנית בתנאי שלא יעלה גובה הקומה על 2.2 מ'.

ה. חניות:- החניות שעל גבול המגרשים יוקמו על פי הנחיות הבינוי או על קו אפס. גובה החניה לא יעלה על 2.60 מטר.

ו. מרפסות גג:- מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנון חישוב אחוז הבניה המותרים.

ז. גדרות וקירות תומכים:- כל הגדרות וקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו או יצופו אבן טבעית וגובהם המירבי יהיה כן שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט הנוף, בכל מקרה לא יעלה גובה גדר על 1.05 מטר מפני קרקע טבעית ו/או מתוכננת לגבי קירות תומכים.

13. איסור בניה מתחת קווי חשמל או בקרבתם :-

- א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים
מקו משוך אל הקרקע בין העיל הקצוני והקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2.0 מטרים
בכו מתח גבוה 5.0 מטרים
בכו מתח עליון 9.50 מטרים
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטרים
מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת
אישור והסכמה מחברת החשמל.

14. חניה :- לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו אלא לאחר שריבטחו
מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות התכנון
והבניה התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983.

15. תשריט חלוקה :- א. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שראושר
תשריט חלוקה כחוק.
ב. כל מגרש בגודל שלמעלה מ- 0.80 דונם אפשר להקים
עליו שני בתים בהתאם לתכנית מס' 1707/ג.

16. היטל השבחה :- היטל ההשבחה יגבה כחוק.

17. הפקעות ורשום :- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי
סעיף 188 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

18. תקנות כלליות :- א. מרים : מקור מי השתיה יהיה מרשת המים של הישוב בתנאי להיתר
הבניה.
ב. בירוב : שיטת הבירוב תעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד
לאיכות הסביבה ותנאי המועצה האזורית - עמק יזרעאל.
ג. ניקוז : בבקשה להיתר בניה ינתן פתרון לבעית ניקוז השטח.
ד. אשפה : יותק מתקן לאיסוף אשפה בהתאם לדרישת משרד הבריאות
ומועצה אזורית עמק יזרעאל.

19. טבלת שטחים :-

מ צ ב ק י ר י ם		מ צ ב מ ו צ ע		ריעוד השטח
השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	
		1.30	50%	שטח מגורים א
1.10	42%	1.30	50%	דרכים
1.50	58%			שטח חקלאי
2.40	100%	2.60	100%	סה"כ שטח התכנית

20. טבלת זכויות והאבילות. בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחירושב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובמשורש משו"ב 1992

שם האזור שטחים עיקריים	גודל מגרש מזונו (במ"ר)	קו"ר בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				סה"כ	גובה בניה		סה"כ	צפופות נטו		מס' רח"ד
		צדדי	אחורי	קדמי	שטח למפלס כניסה	שטח למפלס כניסה	שטח למפלס כניסה	שטח למפלס כניסה		מס' רח"ד	מס' רח"ד		מס' רח"ד	מס' רח"ד	
שטח מגורים "א"	500 מט'	3	4	5 או לפי המש- רית	3*33% + 3*6%	1*33% + 1*6%	99% ----- 99%	39% + 18% ----- 57%	156%	3 קומות מגורים מעל קומת עמודים או מרתף	גובה מותר 12.60 מטר -1 14.60 מטר בגג משופע	סה"כ מס' רח"ד למגרש	מס' רח"ד מס' רח"ד למגרש	מס' רח"ד מס' רח"ד למגרש	מס' רח"ד מס' רח"ד למגרש

* ק.מ. - קומת מסד ו/או קומת מרתף

21. ח ת י מ ו ת - י - י ו ז י ם ה ת כ נ י ת

ב ע ל ה ק ר ק ע

ע ו ר ך ה ת כ נ י ת

בשאררה האני
משרד לאזריכלות והנוסח בנין
מס' רשיון 05367
נצרת- טל. 06-572496

22. ת א י ר י ך - י -

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

9087 אישור תכנית מס' א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 25.6.97 לאשר את התכנית.

א סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9087/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4580

מיום 30.10.97 (חל"ה) 197

הודעה על אישור תוכנית מס' 9087/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

126

מס' 9087

תאריך 19.11.95

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

ביום 19.11.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון