

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 11022  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 1.6.07 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

-1-

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים  
 מנשית זבדה

הודעה על אישור תכנית מס. 11022  
 פורסמה בילקוני הפרסומים מס. 4956  
 מיום 1.2.07

=====

תוכנית מס' ג / 11022  
 מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים א והרחבת דרך  
 גישה ברוחב 6 מ".  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מנשית זבדה.  
 גוש: 17479  
 חלקות: 153.40.3.2.1  
 שטח התכנית: 5.920 דונם (מדוד גראפית)  
 בעלי הקרקע: חוריה מוחמד עבדאלחלים ת.ז. 2052006  
 מנשיה זבדה ת.ד. 18 טלפון 06-6515367  
 יוזם התכנית: עבד אלחאלים מוחמד פאלח ת.ד. 020826749  
 מנשית זבדה ת.ד. 18 טלפון 06-6515367  
 עורך התכנית: אדריכל מרעי מקדאד כתובת: משהד 16967  
 טל' 06-6516624, ת.ד. 441  
 מס' רשום 63595  
 משרד עבדאלחאלים נצרת 7011  
 טל: 06-6570732

1. כללי

===

1.1 שם וחלות

=====

תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג / 11022 ותחול על שטח התכנון  
 והמותחם בקו כחול לתשריט המצורף (הקרוי להלן "תשריט 1")

1.2 מטרת התכנית

=====

שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים א והרחבת דרך גישה ברוחב 6 מ"

1.3 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

=====

תכנית זו מהווה שינוי לת.מ. 3364, והמאושרת, מנשית זבדה. במידה  
 ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו וכל תכנית אחרת, תקבענה  
 הוראות תכנית זו.

- 1.4 מסמכי התוכנית  
=====
- תכנית זו כוללת תקנון בו "8" עמודים ותשריטים מצורפים בקני"מ  
1 : 5000 , 1: 1250 , 1: 10000
2. הוראות כלליות  
=====
- 2.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים, לא יותר  
חיבור מבנים על ידי פרגולה. תותר הקמתם של שני בתים על מגרש  
אחד רק בתנאים הבאים : א. גודל הוא מעל 500 מ"ר.  
ב. המרחק בין הבתים הוא 6 מ"ר לפחות.
- 2.2 דרך גישה ברוחב 6 מ' לפחות.
- 2.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של  
המגרש במרחק 1 מ' מהכביש. לגבי המגרשים האחורים חניה תהיה  
בחזית קדמית 1 מ' מגבול המגרש .
- 2.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה  
מידה 1: 100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד,  
קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו  
ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים מרוצפים. חתכי  
המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 2.5 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש ( צדדי או אחורי )  
והסכמת השכנים, ובתנאי תכנון משותף לשתי יחידות.
3. רשימת תכליות  
=====
- 3.1 מגורים א'  
=====
- בתי מגורים  
חניה  
מגרשי משחקים  
עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד כמו חנויות מזון, קיוסקים,  
מספרות ומכוני יופי, ומשרדים.
- 3.2 השימושים בדרכים  
=====
- נועדו למעבר לכלי רכב. השטח הצבוע בחום הינו שטח דרך  
קיימת, השטח הצבוע בירוק ואדום מפוספס הינו שטח לדרך גישה  
קו בנין מדרך גישה 3 מ.

4. ניקוז

===

הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז.

4.1 ביוב

===

תנאי להיתר בניה - חיבור למערכת ביוב מרכזית, באישור משרד הבריאות.

4.2 אספקת מים

=====

אספקת מים בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה.

5. חלוקה ורישום

=====

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המופיעים בתכנית.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

=====

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר )

הערה

-----

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
7. אשפה  
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה בתאום עם המועצה המקומית.
8. היטל השבחה  
=====  
א. היטל השבחה יוטל כחוק.
9. חניה  
====
- 9.1 לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בתחומי המגרשים.
- 9.2 לא תותר הקמת חניון נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, התקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- 9.3 גובהו של חניון נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- 9.4 במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את של מסמך להחניה רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
10. הפקעות  
=====  
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 190, 189, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

11. טבלת שטחים

=====

מצב קיים

ייעוד שטח	סה"כ שטח	% שטח כללי
אזור חקלאי	1690	34.0
אזור שביל גישה	200	3.1
אזור דרך קיימת או מאושרת	1595	24.9
אזור מגורים א	2430	38.0
סה"כ שטח התכנית	5920	100

מצב מוצע

שטח ייעוד	סה"כ שטח	% שטח כללי
אזור דרך גישה	240	3.8
אזור דרך קיימת או מאושרת	1595	24.9
אזור מגורים א	4080	71.3
סה"כ שטח התכנית	5920	100

12. הסימונים בתשריט

=====

פירוש הסימון	סימון בתשריט
-----	-----
1. גבול תכנית	קו כחול רצוף
2. גבול תכנית ג / 3364	קו כחול מקוטע
3. אזור מגורים א	כתום
4. דרך קיימת	תום
5. דרך גישה	קווים באדום וירוק
6. איזור חקלאי	פסים בירוק
7. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
8. קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העגול
9. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול.
10. גבול חלקה ומספרה	קו אדום
11. גבול גוש ומספרו	קו משונן באדום
12. גבול מגרש מוצע ומספרו	קו שחור מקוטע

**15. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
( חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992 )**

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי	בניה	אחוזי	בניה	מקסימלי
		צדדי	אחוזי	קדמי	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי לקומה
מגורים "א"	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר ( חלקה רשומה )	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן בתנאי תכנון משותף לשתי יחידות	3	3	150%	30%

שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ	גובה בנין	מקסימלי	צפיפות מס' למגרש יח"ד	מס' יח"ד לדונם
7.5% בקומה	37.5%	150%	מספר קומות 4 ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים בגובה 2.2 מ'	במטרים 12 מ' + 2.5 מ' לעליית גג, או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4	8

\* ניתן להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה רק שהסה"כ לא ישתנה .

חתימות

=====

יוזם התכנית

=====

*צדצאלים מואטצ פאל*  
*020826749*

בעל הקרקע

=====

*אורי מואטצ צדצאלים*  
*2052001*

עורך התכנית

=====

**עיריית תל אביב**  
**ארכיטקט ומתכנן ערים**  
**מ.ד. 53595**  
**משחד - טל: 06-516624**

*15/10/00*