

25/9/03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מיקומית זרזיר

שם ישוב: זרזיר

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 13691
מורסמה בילקוט המרסומים מס. 579
מיום 15/3/05

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג' / 13691 שינוי למתאר מספר ג' / 1707

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על אזור הצפון מערבי בכפר זרזיר.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 220125	צפון: 737500
מספרי גושים	חלקות	חלקי חלקות
17494	-----	38

משרד הסנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13691
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.10.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית:

1650 מ"ר (סה"כ 4 יח' דיור).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה – נצרת עילית

יזם התוכנית: לוראנס ג'ואמיס – בית זרזיר – 6415671 - 04

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום נצרת טל 6561660, ת.ד. 2304 מיקוד 16000.

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 36619, ת.ד. 2304 נצרת מיקוד 16000.
טל 6561660 פקס 6455341.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 1707 מאושרת ותואמת תוכנית ג/4551.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.7.02	הכנה
25.11.02	עדכון 1
25.9.03	עדכון 2
5.5.04	עדכון 3
5.11.04	עדכון 4

1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב מ"ר	אחוזים	שטח ב מ"ר	ייעוד קרקע
63.63	1050			אזור מגורים א'
36.37	600			שטח ציבורי פתוח
		100	1650	שטח חקלאי
100	סה"כ: 1650	100	סה"כ: 1650	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א' ושטח ציבורי פתוח

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א' ושטח ציבורי פתוח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד מוצע
מגורים	$1050 * 75\% = 787.50$	4
תעשיה	-	
מסחר ומשרדים	-	
מבני ציבור	-	
מלונאות	-	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מעבר לשטחים החקלאיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

איזור מגורים א': יישמש להקמת מבני מגורים.

פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחדות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כדי שיוגדרו בהנחיות הבניה.

לא יינתן היתר בניה בלי תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המיקומית אשר יכלול דרכי גישה.

3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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 לאחר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום .

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה לרבות הפקעות בקרקע ממ"י .

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו , תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשת העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

9. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות. האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.2 תקופת התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים , יפקעו תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: לוראנס ג'ואמיס



מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 490

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 490