

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

ישוב : זרזיר



- "חלוקה ללא הסכמת בעלים"
- תכנית מס' יז/מק/1707/02
- שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/1707, ג/1910.

בית דין - מאתר



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית בית זרזיר ומוא"ז עמק יזרעאל

בית זרזיר - שכונת מזאריב

שם ישוב:

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' מק/ז/02/1707 שינוי למתאר מספר ג/1707 ו ג/1910
" חלוקה ללא הסכמת בעלים "

1.2 מקום התוכנית:

זרזיר – שכונת מזאריב, בקצה מזרחי, קרוב לבית הקברות

נ.צ. מרכזי	מזרח:	158,3000	צפון: 227,600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17492	2		
מגרש			

1.3 שטח התוכנית:

47,825 מ'ר - גרפית-ע"י מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סאלם מזאריב + מ.מ.י מחוז צפון+פרטיים

יזם התוכנית: . סאלם מזאריב ת.ז. 2082517
בית זרזיר
טל: 04-6515126

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי מס' רישיון : 086522
מושב ציפורי 12,
טל : 04-6562916
פקס : 04-6456678
פלאפון : 052-4733052

שמאי מקרקעין: בועז תענך – ש.ב. תענך שמאות מקרקעין
רח' גוט לוין 38 רמות ספיר, חיפה 32922
טל: 04-8122375
פקס: 04-8122374

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1707 ותואמת את ג/1910 מאושרות.

התכנית תואמת תמ"מ 2/9 – יעוד הקרקע שטח עירוני.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 (כולל תשריט חלוקה) - מסמך מחייב.

ג. טבלאות איוון ערוכות ע"י שמאי מקרקעין-מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/4/05	הכנה
17/8/05	עדכון 1
5/6/06	עדכון 2
31/10/06 ---- לתוקף	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- I. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- II. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- III. דרך קיימת : צבע חום בהיר
- IV. אזור מגורים : צבע כתום.
- V. שטח חקלאי לפי ג/6540..... צבע ירוק אלכסוני צפוף על רקע לבן.
- VI. שטח חקלאי לפי ג/1707..... צבע ירוק אלכסוני מרווח על רקע לבן.
- VII. שטח לתכנון בעתיד : צבע צהוב מותחם בחום כהה.
- VIII. שביל הולכי רגל : : צבע ירוק בהיר וירוק כהה לסרוגין
- IX. מספר הדרך : : ספרה ברבע העליון של העיגול
- X. קו בנין מינימלי : : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- XI. רוחב דרך : : ספרה ברבע התחתון של העגול
- XII. גבול גוש : : קו ירוק משונן
- XIII. גבול חלקת מקור : : קו אדום
- XIV. גבול מגרש : : קו בצבע תכלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעוד קרקע
73.6 %	7040	73.6 %	7040	אזור חקלאי לפי ג/6540
14.7 %	35212	14.7 %	35212	אזור חקלאי לפי ג/1707
8.3 %	3,940	8.3 %	3,940	דרך מאושרת/קיימת
3.4 %	1633	3.4 %	1633	שטח לתכנון בעתיד
100	47,825	100	47,825	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

חלוקה ללא הסכמת הבעלים - "פרוק שותפות"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. חלוקת קרקע למגרשים ללא הסכמת בעלים ללא שינוי בשטחים עפ"י יעודי קרקע - לפי ס' 62-א(א) לחוק התו"ב.
- II. חלוקת קרקע לפי טבלאות איזון מתוקנות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח חקלאי ג/6540	ללא שינוי	
שטח חקלאי ג/1707	ללא שינוי	
שטח לתכנון בעתיד	ללא שינוי	

* סה"כ שטח ייעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

1 חקלאי לפי ג/1707 - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/1707 .

2 חקלאי לפי ג/6540 - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/6540.

3 ח לתכנון בעתיד על פי המוגדר בתכנית ג/1910.

1: על פי המוגדר בתכניות ג/1707 ו-ג/1910 .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקס' *	סה"כ אחוזי בניה	תכנית קרקע	אחוז בניה עיקרי	D	C	אחוזי בניה מותרת למפלס הכניסה	B	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה**	A	קווי בנין ***	מגרש מיני (במ"ר)	תכלית שם האזור (שימושים עיקריים)
על פי תכנית מאושרת -ג/6540													
אזור חקלאי-לפי 6540/ג													
על פי תכנית מאושרת -ג/17070													
אזור חקלאי-לפי 1707/ג													
על פי תכנית מאושרת -ג/1910													
שטח לתכנון בעתיד													

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק'.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

ג. - הוראות כלליות

1. 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים 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 הבניין 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.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - הוצאות התוכנית

4.1 כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: ** סאלם דיב מוחמד מזאריב ת.ז. 2082517

x

וליד סאלם דיאבאת (מזאריב) ת.ז. 056276231

x

יזם התוכנית: סאלם דיב מוחמד מזאריב ת.ז. 2082517

x

עורך התוכנית: זהבי איתן-אדרתל ת.ז. 058498239

x

תאריך הכנת התכנית: 17.7/2005

תאריך עדכון: 6/6/2006 31/10/2006

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 1707/ס' 02/1707/ס'
 בישיבתה מס' 6441 מיום 17.10.06
 החליטה להפקיד לאשר התכנית
 יו"ר הועדה דוד בריל
 מזכרת הועדה אדריכל ד"ר מיכל טופר
 20/11/06

02/1707/ס' 1707/ס'
 הודעה על אישור תכנית מס' 5603
 מורסמה בילקוט המפרסמים מס' 829
 עמוד 6 מיום 2006.11.20



קבוצת ITD
 רשת מרכזי
 דפוס ועיצוב
 בצפון

סניף מגדל העמק טל: 04-6540243
 סניף כרמיאל (יעד) טל: 04-9909001
 סניף צפולה טל: 04-6401102
 סניף ראש פינה טל: 04-6801130
 E-mail: itc_ltd@netvision.net.il