

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית

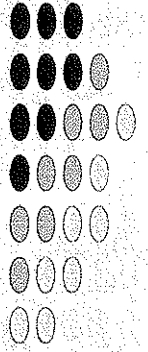
25-09-2007

# מחוז צפון

## מרחב תכנון מקומי "זרעאלים"

נצרת עילית

### ישוב : זרזיר



משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 15240/ג

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 24.9.07 לאשר את התכנית

דוד צל גדזי

יו"ר הועדה המחוזית

סמואל לוי

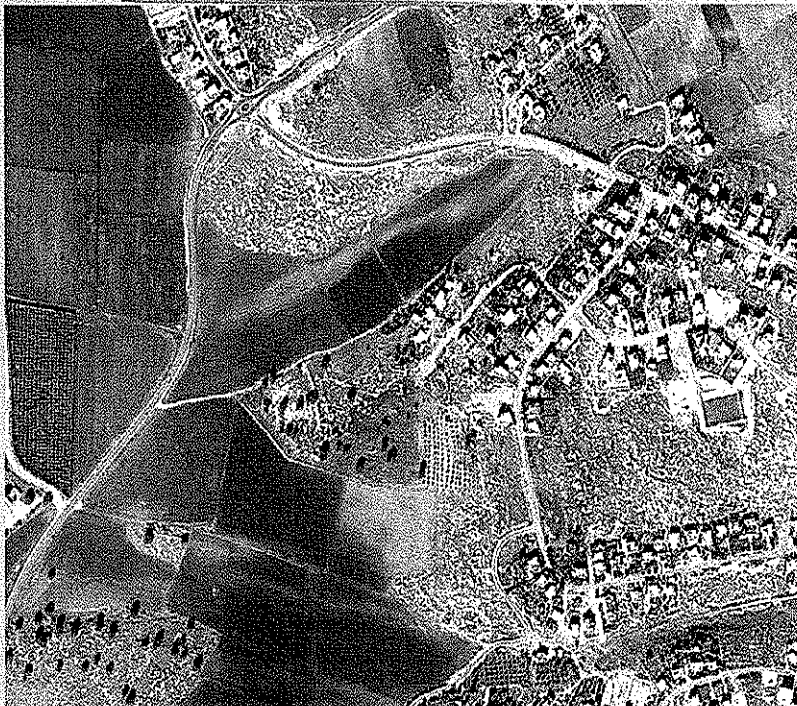
"שינוי יעוד מחקלאי למגורים ולש"פ

שימש כפארק עירוני"

תכנית מס' ג/15240

שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/12938.

הדעה על אישור תכנית מס' 15240/ג  
פורסמה בילקוני הפרסומים מס'  
מיום



בית זרזיר - מאתר

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

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

שם ישוב: בית זרזיר

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/15240 שינוי למתאר מספר ג/1707 ו ג/12938  
" שינוי יעוד מחקלאי למגורים ולשצ"פ שימש כפארק עירוני "

#### 1.2 מקום התוכנית:

זרזיר – שכונת מאזריב, בקצה מערבי, קרוב לקו מתח גבוה

|            |       |            |               |
|------------|-------|------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: | 158,3000   | צפון: 227,600 |
| מספר גוש   | חלקות | חלקי חלקות |               |
| 17496      |       | 39         |               |
| מגרש       |       |            |               |

#### 1.3 שטח התוכנית:

18.265 דונם - מדידת מודד מוסמך ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סמי אחמד מוחמד מזאריב + מ.מ.מ.י מחוז צפון+ פרטיים

יזם התוכנית: 1. מועצה מקומית זרזיר

בית זרזיר ת.ד. 81 מיקוד 23810

טל: 04-6415522

2. סמי מזאריב

בית זרזיר

טל: 054-4433329

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי מס' רישיון: 086522

מושב ציפורי 12,

טל: 04-6562916

פקס: 04-6456678

פלאפון: 052-4733052

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1707 ו ג/12938 מאושרות.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח פיתוח נוף-פארק עירוני-מסמך מחייב.
- ד. טבלאות איזון- מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך             |         |
|-------------------|---------|
| 27/12/04          | הכנה    |
| 26/6/05           | עדכון 1 |
| 17/11/05- להפקדה  | עדכון 2 |
| 12/1/06, 17/12/05 | עדכון 3 |
| 9/9/07 לתוקף      | עדכון 4 |

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. גבול תחום טבלת השטחים לשטח נכנס....קו בצבע אדום מקווקו
- IV. דרך קיימת : צבע חום
- V. אזור מגורים : צבע כתום.
- VI. שטח ציבורי פתוח..... צבע ירוק
- VII. דרך מוצעת..... צבע אדום
- VIII. דרך משולבת קיימת.....צבע חום וירוק לסרוגין.
- IX. שטח חקלאי : קווים ירוקים עבים אלכסוניים.
- X. דרך להולכי רגל.....צבע ירוק כהה וירוק בהיר לסרוגין
- XI. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- XII. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- XIII. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- XIV. גבול גוש ומספרו : קו שחור משונן + מספר שחור
- XV. גבול חלקת מקור ומספרה : קו ירוק + ספרה ירוקה
- XVI. גבול מגרש מוצע ומספרו : קו בצבע שחור + מספר שחור.
- XVII. קו מתח גבוה.....קו שחור מקוטע(מקודה וקו)+רבוע בעמודי חשמל

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע |            | מצב קיים |            | ייעוד קרקע             |
|----------|------------|----------|------------|------------------------|
| אחוזים   | שטח (דונם) | אחוזים   | שטח (דונם) |                        |
| 11.8     | 2.154      | 74.10    | 13.530     | אזור חקלאי             |
| 35.4     | 6.463      | 17.6     | 3.220      | שצ"פ                   |
| 8.30     | 1.515      | 8.30     | 1.515      | דרך<br>מאושרת/קיימת    |
| 6.4      | 1.170      | ---      | ---        | דרך מוצעת              |
| 38.1     | 6.963      | ---      | ---        | אזור מגורים א'<br>מוצע |
| 100      | 18.265     | 100      | 18.265     | סה"כ:                  |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שנוי יעוד מחקלאי למגורים ושצ"פ שישמש כפארק עירוני, כולל אחד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשצ"פ-לצורך הקמת פארק עירוני ע"י היזם לטובת כלל התושבים .
- II. שינוי יעוד מחקלאי למגורים.
- III. התווית דרך גישה .
- IV. חלוקת קרקע (אחד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים) לפי תשריט.
- V. קביעת בינוי, פיתוח נופי והנחיות ותנאים להוצאת היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* | יעוד הקרקע     |
|-----------|--------------------------|----------------|
| 28        | 4,949.1 מ"ר              | מגורים א'-מוצע |
|           |                          |                |
|           |                          |                |

### 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.

#### מגורים א - מוצע :

בשטח זה תותר בניית מבני מגורים על פי תכנית מאושרת ג/12938.  
לא יוצא היתר אלא לאחר אישור מהנדסת הועדה המקומית על פתרון חניות, שבילים ומעברים וחומרי גמר.  
במגרש 39/1 - יותרו 2 יח"ד  
במגרש 39/2 - יותרו 14 יח"ד  
במגרש 39/3 - יותרו 12 יח"ד.

#### 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, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, חניות, מגרש כדורסל/ספורט.

שטח השצ"פ המסומן מדרום למגורים ולדרך המוצעת ישמש כפארק עירוני לכל השכונה והישוב ויפותח ע"י יזם התכנית (יזם מס' 2-מר סמי מאזאריב).

תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח המגורים-בצוע הפארק העירוני.

פיתוח השטח יהא בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו כנספח מחייב. השימושים בשטח החקלאי יהיו לעיבוד חקלאי בלבד ללא ריסוסים.

#### שטח חקלאי-

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו 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' יחיד לדונם              | מס' קומות                  | גובה מקסי * | סה"כ אחוזי בניה | תכנית קרקע | אחוז בניה עיקרי | אחוזי בניה שדות | אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה | אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה** | קווי בנין                      | קווי בנין *** | מגרש מיני (במ"ר) | תכלית שם האזור (שימושם עיקריים)     |
|-----------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------------|
| 4 יחיד לדונם - סה"כ 26 יחיד | +2 תניה או מרתף מרתף קרקעי | 12 מ'       | 100%            | 50%        | 85%             | 15%             | ---                          | 100%                         | 3 מ' צדדי ואחוריי או לפי תשריט | 5 מ' קדמי     | 500 מ"ר          | שטח מגורים או מוצע מגרש 39/1        |
| 4 יחיד לדונם - סה"כ 26 יחיד | +2 תניה או מרתף מרתף קרקעי | 12 מ'       | 85%             | 50%        | 70%             | 15%             | ---                          | 85%                          | 3 מ' צדדי ואחוריי או לפי תשריט | 5 מ' קדמי     | 500 מ"ר          | שטח מגורים או מוצע מגרשים 39/2 39/3 |

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

\* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות הצון מהנדס הועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגורים הינו ביצוע שלב אי-פיתוח השצ"פ הדרומי לפארק עירוני.
- ד. 40% משטח קירות החוץ של המבנה יצופו באבן ירושלמית או דומה כתנאי להוצאת היתר, יתרת הקירות יהיו מחומר קשיח או עמיד לאישור מהנדסת הועדה.
- ה. לא יוצאו היתרים אלא לאחר ביצוע תשתיות כולל קירות אבן בגבולות מגרשים ודרך פנימית ע"י היזמים.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

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:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו (בהתאם לחוות דעת מומחים לנושא קרינה האלקטרו מגנטית).  
בקו מתח על 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.
2. 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.
3. המרחקים האנכיים 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 לאתר מוסדר.

## 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 הוועדה 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.



**9. כיוון אש:**

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

**10. חלוקה:**

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

**10.2** התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

**10.3** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

**בעל הקרקע:** \*\*



**יזם התוכנית:**



**עורך התוכנית:**



תאריך הכנת התוכנית: 27/12/2004 תאריך עדכון 26/6/05, 17.11.05, 9/9/2007