

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 07-11-2007  
 נתקבל  
 נצרת עילית

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מ"מ "זרזיר"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14722  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 27.12.06 ליתער את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 שמנכ"ל לתכנון

שם הישוב: זרזיר

נפה: יזרעאל

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14722 שינוי לתכנית ג/2510, ג/4551 תכנית חלוקה ואיחוד ושנוי קווי בנין

### 1.2 מקום התוכנית: זרזיר שבי עיבדאת

הודעה על אישור תכנית מס' 14722  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום

צפון: 236400		מזרח: 171150		נ.צ. מרכזי
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
17493	-	2		
17495	-	, 24		

משרד הפנים  
 מחוז הצפון נצרת עילית  
 01-08-2007

### 1.3 שטח התוכנית: 2.51 דונם, הישוב גרמי.

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע מחמוד עיבדאת ת.ז.ת.ז. כפר זרזיר טל: 04-6515451

זם ומגיש התוכנית: מחמוד עיבדאת ת.ז.ת.ז. כפר זרזיר טל: 04-6515451

עורך התוכנית: : אנגי גסאן עבוי ת.ז. 50383561 כתובת: נצרת 16000 ת.ד. 2048 פל: 4279764-054 טל/פקס: 04-6575807

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2510, 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 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקו"מ 1:500 מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
27/02/04	הכנה
12/7/07	עדכון

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו בצבע תכלת עבה	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק ותחום בקו ירוק כהה	שטח פרטיי פתוח
פסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
צבוע בצבע ירוק ובירוק כהה לסירוגין	דרך להולכי רגל
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין קדמי מינימאלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו כחול כהה משונן	גבול גוש רשום ומספרו
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו דק שחור	גבול מגרש
ספרה בצבע ירוק	מס' מגרש
קו עבה מרוסק כחול עבה	גבול תכנית מפורטת מאושרת ומופקדת
קו דק מרוסק בצבע אדום	קו בנין
קו עבה בצבע צהוב	מבנה להריסה
צבע ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת

1.10

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
74.21	1.86	74.21	1.86	אזור מגורים א'
17.14	0.43	17.14	0.43	דרך מאושרת
8.65	0.22	8.65	0.22	דרך משולבת
100	2.51	100	2.51	סה"כ שטח התכנית

**פרק 2 - חמרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

מותן אפשרות להוציא היתרי בניה בחלקה 2 גוש 17493.

**2.2 עיקרי התכנית**

- 1) הסדרת מערכת דרכים חדשה בתחום התכנית כולל ביטול דרך גישה החוצה מגרש 2/2
- 2) חלוקה חדשה (מנחה).
- 3) יצירת גישה לשטחים וקלאיים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

עפ"י לתכנית מס' ג/ 4551.

3.2 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

עפ"י ת"מ ג/ 4451. למעט תכסית  
התכסית תהיה 33%.

## הוראת נוספות:

### א. - 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, תיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ואו 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 המי נמליים 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 האנכים והמינימאליים 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.

## ב. - הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

- א. החלוקה המסומנת בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה .
- ב. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ג. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי לפי זכויות הבניה של תכנית זו.
- ד. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות חלוקה לצורכי רישום.
- ה. תנאי למתן היתר בניה: אישור תשריט חלוקה חדש בהתאם לתכנית זו , בסמכות וועדה מקומית.

### 2. מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 רשאים הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.

### 3- מבנים להריסה

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו

### 4. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי 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 ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**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 תשמי"ג 1983 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למוך היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. הוראות הג"א:**

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

**8- כיבוי אש:**

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

**9- רישום:**

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

**10- תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למוך היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהי אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, גיקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

בעל הפרקע:

محمد رشاد

יוזם התוכנית:

محمد رشاد

עורך התוכנית:

محمد رشاد

עורך התוכנית:

אינג' ג'יסאן עבוי  
מכון כבישים קונסטרוקציה, אדריכלות  
רשיון-מס' 16008