

20077/7

# תכנית מס' גנ/15876

## בית זרזיר - שכונת ג'ואמיס

### מחוז: הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15876  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 10.5.66 לאשר את התכנית  
 ח' צל גדז  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15876  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5824  
 מיום 16.6.66

### מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

### רשות מקומית: מ.מ. בית זרזיר

### יוזם התכנית: אברהמים אחמד ג'ואמיס, בית זרזיר

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' 15876  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 10.5.66 להפקיד את התכנית  
 ח' צל גדז  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15876  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5691  
 מיום 12.7.66

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. בית זרזיר

### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס': גנ/15876  
שינוי יעוד מחקלאי לחניה ומגורים, בית זרזיר.  
שינוי לתכניות מס' ג/1707 ו- ג/4551 מאושרות.

#### 1.2 מקום התוכנית:

בית זרזיר

צפון: 737850		מזרח: 220835		נ.צ. מרכזי
מגרשים	חלקי חלקות	חלקות		מספר גוש
25/14	25,26			17584

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 1945 מ"ר.  
שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.  
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:  
אברהם אחמד ג'ואמיס ואחרים,  
בית זרזיר 23810, ת.ד. 9151, טל' 04-6515911.

יזם התוכנית:  
מחמוד אברהם ג'ואמיס,  
בית זרזיר 23810, ת.ד. 9151, טל' 04-6515911.

עורך התוכנית:  
טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות  
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280  
כפר עארה, טל' 04-6352571.

מגיש התוכנית:  
טאהא את יוסף, משרד הנדסה תכנון ומדידות  
כפר-מנדא 17907 ת.ד. 486, פקס 04-9863408, טל' 04-9863410.

### 1.5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/1707 ו- ג/4551 מאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכניות מס' ג/1707 ו- ג/4551 עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

### 1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250.

### 1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/02/2005	הכנה
30/06/2005	עדכון 1
15/11/2006	עדכון 2
17/04/2007	עדכון 3

### 1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
4. גבול חלקה	קו ירוק
5. גבול מגרש	קו סגול
6. גבול מגרש מבוטל	קו סגול מרוסק עם סימן S
7. קו בניין	קו אדום מרוסק
8. אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
9. אזור מגורים א'	כתום
10. דרך מאושרת/קיימת	חום
11. אזור מגורים עם חזית מסחרית	פס סגול כהה כחזית הכביש על רקע כתום
12. חנייה ציבורית	משבצת שחורה על רקע אדום
13. מספר גוש	מילת גוש עם ספרה בצבע שחור
14. מספר חלקה	ספרה בתוך שני עיגולים בצבע ירוק
15. מספר מגרש	ספרה בתוך אליפסה בצבע סגול
16. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
17. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
18. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

### 1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
---	---	15.42	300	אזור חקלאי
---	---	84.58	1645	אזור מגורים א'
84.58	1645	---	---	אזוה מגורים עם חזית מסחרית
15.42	300	---	---	חנייה ציבורית
100	1945	100	1945	סה"כ שטח

### פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

#### 2.1. מטרות התוכנית:

הסדרת מגרש 25/14 והצעת חניה ציבורית.

#### 2.2. עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח חנייה ציבורית.
- שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים עם חזית מסחרית.
- שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

### פרק 3- הוראות התוכנית

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים:

##### 3.1.1. אזור מגורים עם חזית מסחרית:

תותר הקמת מבני מגורים לפי הוראות תכניות מס' ג/1707 ו-ג/4551 בהתאם לקווי הבניה המסומנים בתשריט. למבנים שבחזית דרך מס' 1 תותר הקמת מבנים מסחריים (חנויות למסחר ומשרדים) אך ורק בקומת קרקע.

##### 3.1.2. חנייה ציבורית:

תשמש לחניית כלי רכב לציבור.

#### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בתכניות מס' ג/1707 ו-ג/4551 מאושרת, פרט לקווי הבניין שיש להתייחס אליהם עפ"י תוכנית זו.

### 3.3. הוראות נוספות:

#### 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 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.

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 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית 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.

### 3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית 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 קוי 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 תכניות 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. דרכים:

- תנאי להוצאת היתר בנייה, הגשת תכניות פיתוח חנייה ותכנית הסדרי תנועה לאישור הוועדה המקומית.

### 8. 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.  
תנאי להוצאת היתר בנייה, הגשת תכניות פיתוח חנייה ותכנית הסדרי תנועה לאישור הוועדה המקומית.

**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 שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**11. קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



פרק 4- מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע:

אריאל

יוזם התוכנית:

עמר

מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:



אחרים:

מועצה מקומית בית דרור  
יוזם התוכנית  
מהנדס המעלה