

7277700

26.3.08

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16179
 הועדה במחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 22.1.08 כאשר את התכנית
 חתם גדי
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון

משרד הפנים
 המחוז הצפון ועדה מחוזית
 22-08-2007
 נתקבל
 נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

החלטה על אישור תכנית מס' 16179
 5831
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 10.7.08
 מיום

תחום שיפוט מוניציפאלי: "זרזיר"

שם הישוב: זרזיר

נפה: "יזרעאל"

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית: תכנית מפורטת מס' גנ/ 16179

שינוי יעוד אזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים א'

שינוי לתכניות: ג/ 1910, ג/ 4451, ג/ 1707, ג/יז/מק/ 2/1707 המאושרות

1.2 מקום התוכנית: זרזיר שכונה מזאריב-דיאבאת.

נ.צ.:	מזרח: 735/680	צפון: 221/650
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17492		2

1.3 שטח התוכנית: 2.370 דונם, לפ מפת מדידה עדכנית.

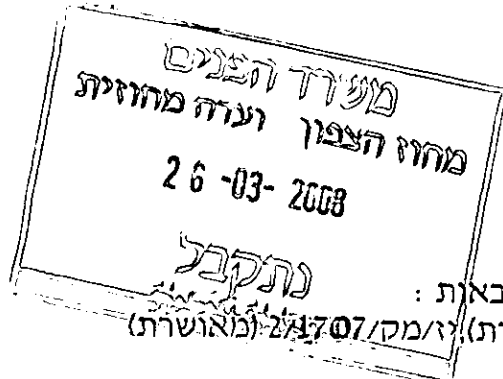
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע סאלם דיאבאת ת"ז 020825170 מזאריב טל: 046515126

יזם ומגיש התוכנית: וליד דיאבאת ת"ז 05627623 מזאריב פלא: 0525698524

עורך התוכנית: אינג' גסאן עבוי ת.ז. 050383561 כתובת: נצרת 16000
 ת.ד 2048 פכא: 279764-054 טל/פקס: 6575807-04

1.5 מס' יח' דיור: התכנית מציעה 12 יח' דיור (8 יח' /דוים).



1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: בנהווה שינוי לתוכניות הבאות :
ג/1707 (מאושרת), ג/1910 (מאושרת), ג/4451 (מאושרת), יז/מק/1707-2 (מאושרת)

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

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1 : 500 מסמך מחייב

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/07/06	הכנה
22/3/07	עדכון
12-/06/07	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו בצבע תכלת עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצבע כתום
שטח לאזור תכנון בעתיד	פסים מלוכסנים ירוק/כתום לסירוגין
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום
אזור חקלאי	פסים מלוכסנים כירוק
מבנה/גדר להריסה	מבנה צבוע בצבע צהוב
בית קיים	שטח מנוקד בנקודות בשחור
שביל להולכי רגל	צבע ירוק בהיר
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימאלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש רשום	קו שחור משונן
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק

גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מס' חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק במעגל כפול
קו בניין	קו אדום מרוסק
גבול מגרש חדש	קו דק שחור
מס' מגרש	ספרה בצבע שחור באיליפסה
מס' גוש	מספר בתוך מלבן
גבול תכנית מפורטת מאושרת ומופקדת	קו עבה מרוסק כחול עבה
תחום שטח שיפוט	קו עבה מרוסק שחור עבה

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		ייעוד קרקע
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
.....		1.633	68.9	אזור מגורים א'
0,737	31.1	0.737	31.1%	דרך מאושרת
1.633	68.9	-----	-----	אזור לתכנון בעתיד
2.370	100	2.370	100	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת תכנית: הרחבת תחום הבניה ומתן אפשרות להתיר מבני מגורים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי התכנית

- קביעת הוראות בניה חדשות בתחום בתכנית.
- שנוי יעוד אזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים א'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מצב מוצע מס' יח' דיור לתכנית.
מגורים א'	1796	12 יח"ד לתכנית

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.

(א) אזור מגורים א' תותר הקמת מבני מגורים, חניה מקורה מבניה קלה בגובה מקס' 2.2 מ' בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.
תותר הקמת מחסנים כחלק ממבנה המגורים ושטחם ייחשב במניין אחוזי הבניה.

(ב) דרכים

ישמשו לתנועת כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, מתקני דרך, תיאסר כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי לי (במ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							גובה בניה מקסימאלי		צפיפות מס' יחיד למגרש מינימאלי	מס' יחיד סה"כ	לדנוס לתכנית
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה A	מתחת למפלס או מפלס כניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	מס' קומות	במטרים				
מגורים א'	450	3	3	4	130%	-	110%	20%	45%	130%	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומה עמודים	14.5 מ'	4	8	12	

*ניתן להעביר שטחי בניה שמפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
עם שמירת סה"כ אחוזי בניה ובהסכמת הוועדה המקומית

3.3 הוראות נוספות:

1- מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2- ניקוז

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

3- ביוב

תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מ"ש הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה או לחלק 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 / 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'.

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

מקו 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 להברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

מ- 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהב' החשמל.

5- אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7- חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט/תכנית חלוקה מאושרת כחוק.

8- מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית 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.

9- מבנים להריסה:

תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.

10- הפקעות:

א- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' מחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

11- 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 לחוק התכנון והבניה.

12- היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

13- 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.

14- עתיקות:

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

15- הוראות הג"א:

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

16- כיבוי אש:

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

17- תנאים לביצוע התכנית:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

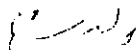
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מגיש התכנית

יוזם התכנית

בעל הקרקע:

עורך התכנית

אונג גיסאן צבוי
המיינשט קונסטרוקציה, אדריכלות
רש"מ מס' 16008