

# מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי – חבל אשר**  
**תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. מזרעה.**



**תכנית מפורטת מס. ג' /14940.**

**התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס. ג' /13161;  
ג' /2315 וג' /5160 המאושרות.**

## חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' ג' /14940	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 14.9.09... לאשר את התכנית	
יוסף ברון לייר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג' /14940
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5998
מיום 14.9.09

Blank space for additional notes or signatures.

## תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_  
דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_  
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

אפריל 2009

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – חבל אשר.**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. מזרעה.**  
**שם הישוב: מזרעה.**

### פרק 1- זהוי וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג' / 14940 ; מגורים משולב עם מסחר בכניסה למזרעה.

#### 1.2 מקום התכנית

מזרעה.

נ.צ. מרכזי- מזרח : 209250 ; צפון : 765275.

גוש 18138 : ח"ח 6 ; 32 ; 24 ; 23 ; 64 ו-74 .

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 4.407 דונם- מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי העניין

בעל הקרקע : מחמוד כאמל עווד ואחרים ת.ז. 052579075.

כפר מזרעה ; מיקוד 25230 ; טל' : 5730536 -054.

יוזם התכנית : מחמוד כאמל עווד ת.ז. 052579075.

כפר מזרעה ; מיקוד 25230 ; טל' : 7305365 -054.

מגיש התכנית : מחמוד כאמל עווד ת.ז. 052579075.

כפר מזרעה ; מיקוד 25230 ; טל' : 7305365 -054.

עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל' : 04-9977050 ; פקס : 04-9977090 ; פל' : 050-5380940.

רישוי מס. 24944 ; דוא"ל : fadelf1@017.net.il

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס. ג' / 13161 ;

ג' / 2315 וג' / 5160 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת

החלה על השטח ; תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית**

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

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 21/04/09.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

מגורים א'-	צבע כתום.
שטח מגורים משולב עם מסחר-	פסים באפור וכתום באלכסון.
שטח חקלאי-	פסים ירוקים באלכסון לסרוגין.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום.
דרך מוצעת-	צבע אדום.
גבול תכנית מאושרת-	קו כחול מרוסק.
גבול תכנית מוצעת-	קו כחול מלא.
בנין קיים-	נקודות שחורות בתוך קוויסשחורים.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
קו גובה-	קו שחור דק.

**1.10 טבלת שטחים של התכנית:**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	6.58%	0.290	מגורים
69.21%	3.050	64.99%	2.864	דרכים
8.80%	0.388	---	---	שטח מגורים משולב עם מסחר
21.99%	0.969	28.43%	1.253	חקלאי
100%	4.407	100%	4.407	סה"כ

**פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

- א. שנוי יעוד שטח חקלאי ומגורים למגורים משולב עם מסחר; שטח חקלאי ודרכים.
- ג. הקלה מתמ"א 3 בקו בנין מדרך ראשית מס. 4 ל- 50 מ'.

**2.2 שטח עיקרי מוצע:**

תוספת למצב מאושר מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הנושא
250	250	שטח מגורים משולב עם מסחר

**פרק 3- הוראות התכנית****3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח מגורים משולב עם מסחר: מבנה מגורים משולב עם מסחר בקומת קרקע. בשטח המסחר יותרו: מרכולית; קיוסק; מסעדה; בית קפה וחנות קטנה. בשטח זה מותר להקים מבנה מגורים עם מבנה עזר כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ומשרד לדיירי הבית בלבד. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי הכלול בשטח שבטבלת הזכויות.

דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

שטח חקלאי: בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי בלבד ובלבד שאינו מהווה מטרד לאזור המגורים הסמוך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי***				קווי בנין (מ')		גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים		
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שדות	שטח עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			צדדי	קדמי
	1	2	7	440	220	190	מגורים 200	---	440	0	3- צפוני 0- מזרחי	388	מגורים משולב עם מסחר
							מסחר 50						

\* הגובה המכסימלי של מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 קבולת יחיד – 1 יחיד.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### (1) מים :

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

#### (2) נקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

#### (3) ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### (4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ; ינתן 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 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).

- ב. 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.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

#### (5) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

#### (6) חלוקה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישורה של חלוקה ע"פ דין.

#### (7) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188; 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

#### (8) רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### (9) תנאים לבצוע התכנית:

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל



ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז לחו"ד רשות ניקוז.

(10) הוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור א 1 :

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים צבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה בשטחים צבוריים פתוחים.

(11) היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(12) חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בקומת העמודים המפולשת.

(13) מקלטים :

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

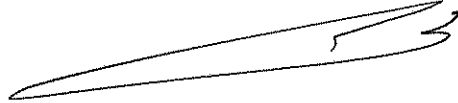
(14) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

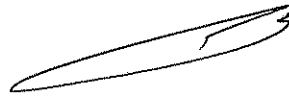
(15) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

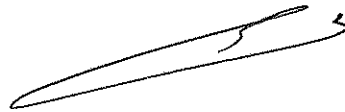
פרק 4 - חתימות



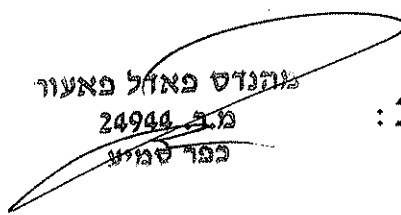
חתימת יוזם התכנית :



חתימת מגיש התכנית :



חתימת בעל הקרקע :



מהנדס פאול פאעור  
מ.א. 24944  
כפר סמיש

חתימת עורך התכנית :