

200023x543-7

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

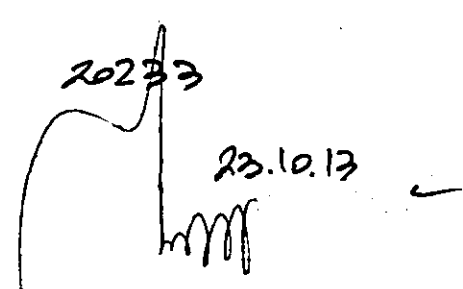
**הוראות התוכנית** מינהל התכנון

תוכנית מס' ג/20233

שם תוכנית: "שינוי יעוד מחקלאי למגורים ושצ"פ - זרזיר"

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>20233</p> <p>23.10.13</p> 	
<p>20233</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה לשנות את יעודי הקרקע ע"מ להסדיר מצב קיים ולמצוא פתרון למצוקת הדיור הקיימת בישוב.

התכנית תואמה במידת האפשר, לתכנית המתאר ג/16443 המאושרת.

בשטח קיימים מסי מבני מגורים ומשפחות המתגוררות במבנים אלה, מטרת התכנית הינה להסדיר את המצב הסטטוטורי על מנת שיוכלו לפתח את השטח ואת מע' הדרכים וכן לקבל את כל האישורים הנדרשים לחיבור תשתיות מודרניות.

כאמור תכנית זו תואמת לתכנית המתאר החדשה וממשיכה את מע' הדרכים. מבדיקה פרוגרמטית שנערכה שטחי הציבור המוצעים בתכנית מספקים את צרכי ההרחבה המוצעת ואת ההרחבה שאושרה בתכנית המתאר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שינוי יעוד מחקלאי למגורים, שצ"פ - זרזיר"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20233/ג	מספר התוכנית	
13.36 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
16/6/2016	תאריך עדכון המהדורה	
• תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה .	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי "זרעאלים"
- |         |              |
|---------|--------------|
| 221,400 | קואורדינטה X |
| 737,100 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום** במרכז זרזיר, בקרבת מבנה המועצה המקומית.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מו"מ זרזיר
- התייחסות לתחום הרשות**
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב זרזיר
- שכונה מזאריב
- רחוב ל"ר
- מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17502	• מוסדר	• חלק מהגוש		15,24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/1/1975	2085	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	1707/ג
17/3/2011	6214		שינוי	16443/ג
7/1/2014	6730	ללא שינוי	כפי' כן -	16287/ג

התוכנית מאושרת  
 על ידי ועדת התכנון  
 מס' 16287/ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זחבי איתי	1/8/12	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זחבי איתי	1/8/12	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים) הכל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	לייך	04-6415526	לייך	04-6415522	דואר ת.ד. 81, תל. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	לייך	04-6415526	לייך	04-6415522	דואר ת.ד. 81, תל. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לייך	04-6415526	לייך	04-6415522	דואר ת.ד. 81, תל. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר</td>	שם פרטי / תואר
לייך	04-6456678	050-5829583	לייך	דואר ת.ד. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר</td>	שם פרטי / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לייך	04-6456678	050-5829583	לייך	דואר ת.ד. 63, תל. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
לייך	לייך	לייך	04-6558211	החברות 2 נעדרת עלילת	לייך	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
לייך	04-6415526	לייך	04-6415522	דואר ת.ד. 81, תל. 10600 מיקוד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לייך	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 12, מיקוד 17910	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td></td>	מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
לייך	04-6741262	057-8424170	04-6741262	עראבה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td></td>	מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי / תואר <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

" שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים, שצ"פ דרכים"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים, שצ"פ, ומערכת דרכים.
- הסדרת שמושי קרקע וזכויות בניה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.36 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4165	---	4,165+	----	מ"ר	מגורים
	20	---	20+	---	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		101-102	מגורים
		301-302	שצ"פ
		403-404	שביל
		401	דרך מאושרת
		402	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
36.67	4.90	---	---
---	---	91.80	12.26
24.50	3.27	3.90	0.52
4.33	0.58	4.30	0.58
3.21	0.43	---	---
31.29	4.18	---	---
100	13.36	100	13.36



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.
<b>ב.</b>	מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש. 1. במגרשים בשטח מינימלי 250 מ"ר עד 600 מ"ר - 1 מבנה. 2. במגרשים בשטח מ- 601 מ"ר עד 1199 מ"ר - 2 מבנים. 3. 1200 מ"ר ואילך - 3 מבנים. 4. תותר הקמת 2 יח"ד צמודות, קיר משותף או יח"ד מעל יח"ד. 5. תותר הקמת 2 יח"ד נפרדות כשהמרחק המינימלי הינו 6 מ' בין החזיתות. 6. יותר הקמת מבנה עזר בבנין כמבנה נוסף בשטח מקסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש מחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.
<b>ג.</b>	יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>כללי</b> כל הוראות תכנית ג/16443 יחולו על שטח זה.
<b>ב.</b>	<b>עצוב ובינוי אדריכלי</b> תנאי לקבלת היתר-אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הוועדה המקומית כולל פתרון הסדרי תנועה וחניית ופתרונות אדריכליים לחומרי גמר וחזיתות לרחוב.
<b>ג.</b>	<b>תנאי להוצאת היתר</b> לא יוצא היתר אלא לאחר בצוע תשתיות ודרכי גישה.
<b>ד.</b>	<b>תנאי לטופס 4</b> לא ינתן טופס 4 אלא לאחר בצוע כל תנאי הוועדה והרשויות המוסמכות בפועל.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של ח"ח. כל המתקנים יותקנו עפ"י תכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב כוללת.

<b>4.5</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח זה תותר סלילה ומעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח זה למעט לצרכי תשתיות וכן מתקני דרך, שבילים, וגינון.

<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח זה תותר מעבר הולכי רגל בלבד. לא תותר בניה בשטח זה למעט לצרכי תשתיות וכן מתקני דרך, שבילים, וגינון.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) .....	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה - אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מינימלי (מ"ר) ***	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'	---	3+1.2.5 מ' עמודים	1.45 מ' לגג רעפים	45%	4	...	107%	---	---	22%	85%	250	101-102	אזור מגורים
5	5	5	5	---	1	3	80 מ"ר	---	---	---	80 מ"ר	20 מ"ר	60 מ"ר	1200	301-302	שצ"פ- (חדרי טרנספורמציה)	

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
 \*\* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מעי טכניות אחרות.  
 \*\*\* גודל מגרש מינימלי ומס' יח"ד למגרש יהיו לפי הפרוט בסעיף 4.1.1 (ב) בסעיף שמושי קרקע ולפי תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.  
 \*\*\*\* חניה מקורה במרווח צידי לא תחשב כאחוזי בניה.  
 \*\*\*\*\* היתר הבניה יציג מימוש כל היח"ד המותרות במגרש .  
 \* או כפי שקיים בפועל .

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר**

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי לקבלת היתר-אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה המקומית כולל פתרון הסדרי תנועה וחניות ופתרונות אדריכליים לחומרי גמר וחזיתות.
- ד. **תאי שטח מס' 101-102 לא כוללים חלוקה למגרשים. הליך אחד וחלוקה יעשה כתנאי למתן היתר בניה במסגרת תכנית אחד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית או תשריט כנדרש בחוק.**
- ה. אישור משרד הבריאות על בצוע תשתיות ביוב ואישור רשות הניקוז האזורית.
- ו. תנאי לאישור אכלוס למבנים שיבנו מכוח תכנית זו יהיה השלמת מערכת הביוב המקומית בתחום התכנית וחיבורה אל מערכת הביוב האזורית.
- ז. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי 413.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

- 6.2.1 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
**(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)**

### 6.3 הפקעות

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

### 6.4 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.

### 6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

### 6.6 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

### 6.8 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.11 פיתוח סביבתי והוראות בדבר טיפול בנגר עילי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **נגר**  
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

משרד הפנים  
מנהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

## 6.12 הוראות עיצוב אדריכלי

- א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. חומרי הבנייה יהיו ברמת טכנולוגיה גבוהה (כגון אבן וטיח צבעוני קוורצי וכד') ותואמים לעצוב האדריכלי המוצג בתכנית.

## 7. ביצוע התוכנית


### 7.1 שלבי ביצוע

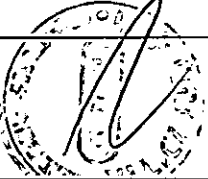
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית בינוי כולל תשריט חלוקה	אישור אחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית
2	הוצאת היתרי בניה	מייד לאחר אשור שלב קודם.

### 7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אשור תכנית זו.

**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: מו"מ זרזיר	מגיש התוכנית
500209754			

תאריך: 27/4/16	חתימה:	שם: זהבי איתי תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			

תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד: בשיר זאהר ואחרים מו"מ זרזיר	יזם בפועל
מספר תאגיד: ז'אסרית 500209754			

תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד: פרטים - בשיר זאהר ואחרים מו"מ זרזיר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 500209754	 ז'אסרית	מ.מ.י מחוז צפון	

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנת התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערת: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_זהבי איתי\_ (שם), מספר זהות \_058498239\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20233\_ ששמה "שינוי יעוד למגורים ושצ"פ-זרזיר" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

  
חתימת המצהיר

27/4/16  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20233 \_\_\_\_\_

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 5/11/09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>3/5/16</u> תאריך	<u>רשיון מס' 1053</u> חתימה	<u>1053</u> מספר רשיון	<u>יאסין זכר</u> שם המודד
------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------------------------

**2. עדכניות המדידה**

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/3/16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

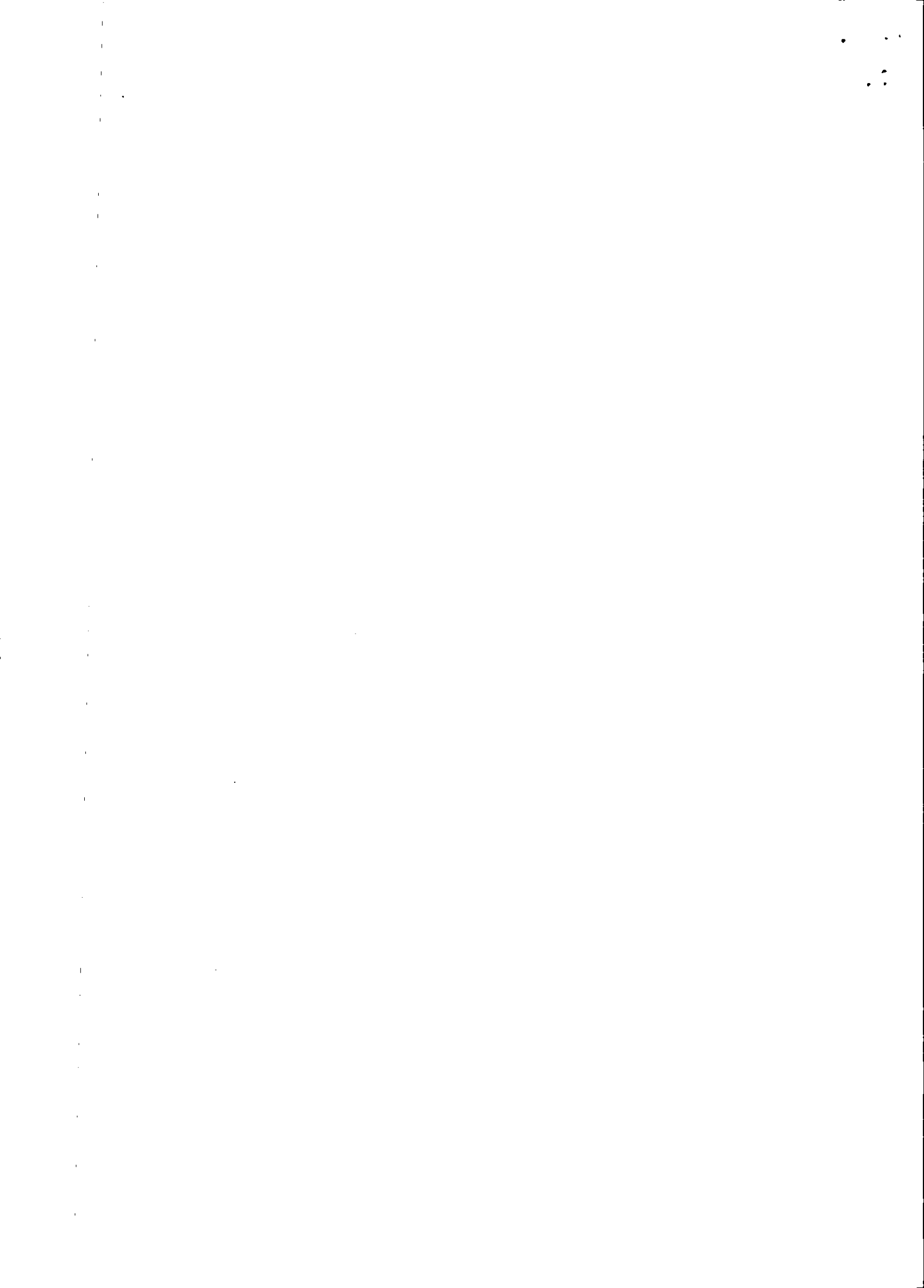
<u>3/5/16</u> תאריך	<u>רשיון מס' 1053</u> חתימה	<u>1053</u> מספר רשיון	<u>יאסין זכר</u> שם המודד
------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------------------------

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית





ת.ד. 745 מנדל העמק 23038  
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727  
itc\_ltd@netvision.net.il  
[www.itc-print.com](http://www.itc-print.com)