

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד תכנים
 יו"ר ועדה מחוזית
 10-09-2013
 נכרת ע"פ

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/04/254

שם תוכנית: תוכנית מפורטת ל"שינוי קווי בניין במגרש 17 א.ת. זרזיר".

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים.
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>ועדה דנה בתכנית מס' מק/יז/04/254 בשיבתה מס' 1014 מיום 16.3.13 החליטה להפקיד לאשר התוכנית ע"ד ד"ר י"ר ועדת משנה</p> <p>ארכיון אדריכלי מ.מ. ממונה מחוז צפון</p>	
<p>חודעה על אישור תכנית מס' מק/יז/04/254 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ עמוד _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתוכנית מפורטת נקודתית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) המשנה ומקטינה קווי בניין, בכדי לאפשר הוצאת היתר למתקן צביעה, מבלי לשנות את אופי הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת ל"שינוי קווי בניין במגרש 17 א.ת. זרזיר".

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/יז/04/254

מספר התוכנית

1.553 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

26/07/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית יזרעאלים

220660 קואורדינאטה X
737550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה זרזיר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית זרזיר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה

זרזיר

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17584	מוסדר	חלק מהגוש		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/בת/254	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/בת/254 ממשיכות לחול	4429	21/07/1996
ג/16443	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/16443 ממשיכות לחול.	6214	17/03/2011

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	26/07/2013	סאמי אבראהים	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	26/07/2013	סאמי אבראהים	ועדה מקומית	
נספח תחבורה	מנחה	1:250	ל"א	1	26/07/2013	רוחי קודסי	ועדה מקומית	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	דבי צבי	043341452	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' יזרעאל 24 טבעון					17584/56

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ישראל		קרית הממשלה נצרת עילית 17000	046558211		046560521	
בעלים	לי"ר	דבי צבי	043341452	לי"ר	לי"ר	רח' יזרעאל 24 טבעון				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	סאמי אברהים	021340153				ת.ד. 2692 נצרת 16227	046455415	0507179739	046455415	Em.sami@gmail.com
מוודד	מהנדס ומוודד מוסמך	053860888	662	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 285 שפר-עם 20200	049866677	0522361878	049866677	samirjer@netvision.net.il

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
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים
תעשייה	בהתאם לאזור תעשייה ב בתוכנית המאושרת

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 בקווי בניין לצורך הסדרת הצבת מתקן בגבול הצפוני והמזרחי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בקווי בנייה מ-3 מ' ל-0 מ', כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.553 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם לתוכנית ג/בת/254 מאושרת				לפי ג/בת/254	מ"ר	תעשייה
					מסי יחיד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	תעשייה
				2	דרך מאושרת

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
46.36%	720	תעשייה		46.36%	720	תעשייה
56.64%	833	דרך מאושרת		56.64%	833	דרך מאושרת
100%	1553			100%	1553	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה.	
4.1.1	שימושים	
א.	כפוף לאזור תעשייה ב' בתוכנית ג/בת/254	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	כפוף לאזור תעשייה ב' בתוכנית ג/בת/254.	
ב.	התניה נוספת	קווי הבניין המוצעים הם לצורך המתקן בלבד, לא תאושר בנייה נוספת בגבולות המגרש.
ג.		

4.2	שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים	
א.	כפוף לתוכנית ג/בת/254.	
ב.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	כפוף לתוכנית ג/בת/254.	
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעשייה	1		לפי איזור תעשייה ב בתוכנית ג/בת/254										5	3	3/0	3/0		
											לפי קו אדום מקוקו בתשריט							

6. הוראות נוספות

6	הוראות כלליות
	כל הוראות תוכנית ג/בת/254 ו-ג/16443 הרלוונטיים לתוכנית זו ואשר לא שונו ע"י תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.

6.1	תשתיות
6.1.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2	ניקוז
	תוכנית נקודתית, תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית וחיבורו למערכת הניקוז הראשית, ע"י יזם התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. וכמו כן הבטחת מאסף הניקוז הראשי בהתאם לנספח הניקוז המאושר.

6.1.3	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.

6.1.4	הוראות בנושא חשמל:
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחגלו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
---	--

<p>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.</p>	<p>6.1.5 אשפה.</p>
--	---------------------------

6.2 הוראות כלליות.	
6.2.1 חלוקה.	
א	לי"ר
6.2.2 תנאים לביצוע התוכנית.	
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
6.2.3 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	
6.2.4 חניה	
א.	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2.5 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
6.2.6 הוראות ג"א	
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
6.2.7 כיבוי אש.	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

7. ביצוע התוכנית

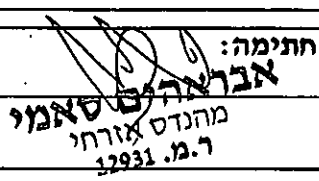
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 26/07/2013	חתימה:	שם: דבי צבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ.ישראל	
תאריך: 26/07/2013	חתימה:	שם: סאמי אברהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	 סאמי אברהים מהנדס אזרחי ר.מ. 12931	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לייר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 26/07/2013	חתימה:	שם: דבי צבי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	