

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את יעודי הקרקע ע"מ להסדיר מצב קיים ולמצוא פתרון למצוקת הדיור הקיימת בישוב. התכנית תואמה לתכנית המתאר החדשה ומתחברת אליה מדרום. בשטח קיימים מס' מבנים רב ומס' משפחות המתגוררות במבנים אלה מזה עשרות שנים רבות, מטרת התכנית הינה להסדיר את המצב הסטטוטורי על מנת שיוכלו לבנות את בתיהם בהתאם לחוק התכנון והבניה ובחומרים התואמים את תקופתנו 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 זו ושטחי הציבור בתכנית המתאר שאושרה לאחרונה מספקים את צרכי ההרחבה המוצעת.

התכנית מגדילה את כתם הישוב המוגדר בתמ"מ 9/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה מזאריב דרום-זרזיר

שם התכנית ומספר התכנית

254-0216622

מספר התכנית

29.036 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | יזרעאלים |
| קואורדינאטה X | 220250 |
| קואורדינאטה Y | 735150 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מזאריב דרום- מדרום לזרזיר וממערב לשמורת שמרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| זרזיר | | | |

שכונה מזאריב דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------|
| 17303 | מוסדר | חלק | | 10 |
| 17496 | מוסדר | חלק | | 6-9, 73-74, 76, 96 |
| 17498 | מוסדר | חלק | | 70 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 3 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 29/10/1981 | 118 | 2759 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 8 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 2 / 9 |
| 17/03/2011 | 3197 | 6214 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16443 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 16443 |
| 28/04/2010 | 2760 | 6080 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8776. הוראות תכנית ג/ 8776 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 8776 |
| 24/05/1988 | | 3561 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 17 ממשיכות לחול. | שינוי | משצ/ 17 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | איתי זהבי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | איתי זהבי | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ניקוז-חתום להפקדה | 24/04/2016 | עמוס ירדני | 26/01/2016 | 7 | | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח נופי סביבתי-חתום להפקדה | 27/01/2016 | זוהר לניר | 26/01/2016 | 17 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | מצב מאושר | 15/05/2017 | איתי זהבי | 11/05/2017 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | ועדה מקומית לתנו"ב יזרעאלים | מזרע | (1) | | 04-6520111 | 04-6520000 | |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית זרזיר | זרזיר | (2) | | 04-6415522 | 04-6415526 | |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: בית המועצה ליד קיבוץ מזרע.
 (2) כתובת: מועצה מקומית זרזיר ת.ד 81 ג.נ.הלל.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית זרזיר | זרזיר | (1) | | 04-6415522 | 04-6415526 | |
| פרטי | אחמד מזאריב | | | זרזיר | (2) | | 04-6456678 | 04-6555712 | |

- (1) כתובת: מועצה מקומית זרזיר ת.ד 81 ג.נ.הלל.
 (2) כתובת: שכונת מזאריב דרום, זרזיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|-------------------|------------|-------------|-----|------------|------------|---------------------|
| בבעלות מדינה | | | קק"ל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 04-6456678 | | shimonaa@kkl.org.il |
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון | 2 | 04-6558211 | 04-6558213 | |



| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------------------------|------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | אחמד מוסטפא ואחרים מזאריב | | | זרזיר | (1) | | 04-6456678 | 04-6555712 | |

(1) כתובת : מזאריב דרום, זרזיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|------------|-------------------------------|------------|---------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| | עורך ראשי | איתי זהבי | 086522 | זהבי איתי אדריכלים בע"מ | צפורי | ציפורי | 12 | 04-6456678 | | itay@zehavy.com |
| מהנדס יועץ | מהנדס | עמוס ירדני | 222 | | קרית טבעון | השומרים | 5 | 04-9530457 | | ay_tec@netvision.net.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | זוהר לניר | 0861 | | קרית טבעון | המגדל | 35 | 077-4143060 | | zohar.lanir@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | איאד שנאווי | 1101 | | כפר מנדא | (1) | | 04-9863144 | 04-9863144 | |

(1) כתובת : כפר מנדא 111827.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת ייעודי קרקע מדרום לשכונת מזאריב בזרזיר לצורך הקמת שכונת מגורים, מבני ציבור, מערכת דרכים ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים, שצ"פ, מבני ציבור ומערכת דרכים .
2. הגדלת כתם הישוב המוגדר בתמ"מ 9/2
3. הסדרת שמושי קרקע וזכויות בניה.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

29.036

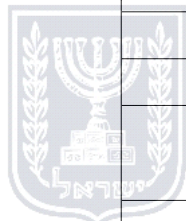
שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

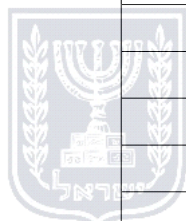
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מבני ציבור 40% | 230 | | +230 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| לפי 4 יח"ד לדונם | 46 | | +30 | 16 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 9,419 | | +6,236 | 3,183 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------|---------------|
| דרך מאושרת | 503, 501 |
| דרך מוצעת | 504, 502 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 305 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 201 |
| מגורים א' | 113 - 110 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 303 |
| קרקע חקלאית | 405, 404, 301 |
| שטח ציבורי פתוח | 403 - 401 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------|----------------|
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 503 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 502 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים א' | 110 |
| להריסה | דרך מאושרת | 503 |
| להריסה | דרך מוצעת | 502 |
| להריסה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 305 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 201 |
| להריסה | מגורים א' | 112 - 110 |
| להריסה | נחל/ תעלה/מאגר מים | 303 |
| להריסה | קרקע חקלאית | 405, 404, 301 |
| ציר נחל | דרך מוצעת | 502 |
| ציר נחל | נחל/ תעלה/מאגר מים | 303 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 503, 501 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת | 504, 502 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 305 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א' | 113 - 110 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | נחל/ תעלה/מאגר מים | 303 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | קרקע חקלאית | 405 , 404 , 301 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 403 - 401 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|------------------|------------|
| דרך מאושרת | 5,080 | 17.50 |
| יער נטע אדם קיים | 3,800 | 13.09 |
| מגורים א | 3,930 | 13.54 |
| קרקע חקלאית | 15,706.62 | 54.09 |
| שצ"פ | 520 | 1.79 |
| סה"כ | 29,036.62 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 4,215.06 | 14.52 |
| דרך מוצעת | 3,685.61 | 12.69 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 3,802.05 | 13.09 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 575.6 | 1.98 |
| מגורים א' | 11,628.77 | 40.05 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 810.46 | 2.79 |
| קרקע חקלאית | 983.2 | 3.39 |
| שטח ציבורי פתוח | 3,335.92 | 11.49 |
| סה"כ | 29,036.66 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו-משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש.</p> <p>גודל מגרש 250-600 מ"ר - 1 מבנה.</p> <p>גודל מגרש 601-1199 מ"ר - 2 מבנים.</p> <p>גודל מגרש 1200 מ"ר ואילך 3 מבנים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>ב. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מקסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי. מתוך סך הזכויות המאושרות.</p> <p>ד. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ה. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>ו. לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.</p> <p>ז. דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג כך שלא יהוו פגיעה נופית.</p> |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב וכל הקשור לפעילותם התקינה כולל חניות, רחבות ישיבה, שבילים, מגרשי משחקים ומתקני תשתית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח, כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות ונגישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> |
| 4.3 | נחל/ תעלה/ מאגר מים |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז "קישון".</p> |
| 4.4 | קרקע חקלאית |

| | |
|--------------|--|
| 4.4 | קרקע חקלאית |
| 4.4.1 | שימושים ישמש למבנים ועבוד חקלאי. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח עפ"י המפורט בתכנית ג/6540 וכל תכנית אחרת שתחליף אותה. |
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית תת קרקעית, חדרי טרנספורמציה של ח"ח. בשצ"פ שבתחום קו מהדרך האזורית תיאסר כל בניה או חניה. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | סביבה ונוף בהתאם להנחיות נופיות סביבתיות בנספח הנופי הסביבתי. |
| 4.6 | דרך מאושרת |
| 4.6.1 | שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילים, גינון, מעבר תשתיות וחניה. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילים, גינון מעבר תשתיות וחניה. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |
| ב | ביוב וניקוז בתחום כביש מוצע מס' 285, בנקודת המפגש עם הנחל יבנה מעביר מים בהתאם לנספח הניקוז. גודלו וקוטרו יתואמו עם רשות הניקוז בעת הוצאת היתר בניה לדרך ולמבנים. תנאי לסלילת דרך מס' 285 הינו אישור רשות הניקוז קישון לתכניות הניקוז של הדרך. |
| 4.8 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.8.1 | שימושים בהתאם לתכנית מאושרת ג/8776 |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח בהתאם לתכנית מאושרת ג/8776 |





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|------|------|-------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|-----------------|---------------------|---------------------|------|
| | מפלס | מפלס | מפלס | מפלס | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 1 | 5 | | 55 | 55 | | | 15% | 40% | 575 | 201 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 3 | 3 | 3 | 3 (3) | 14.5 (2) | 4 | 45 | 103 (1) | | | 22% | 81% | 250 | 110, 111 - 113 | מגורים | מגורים א' | |
| 4 | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 | | 5 | (5) | | 20 | 20 | 20 | 500 (4) | 401 - 403 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
2. גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מע' טכניות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תנאי להיתר בניה, הצגת אפשרות למימוש כל יח"ד המותרות במגרש..
- (2) 12.5 מ' גג שטוח
- (3) 14.5 מ' גג רעפים.
- (3) בנוסף מותרת קומת מסד.
- (4) או כפי שקיים.
- (5) למתקן הנדסי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר למבנה קיים הוא אישור מהנדס קונסטרוקציה בדבר עמידות המבנה כנגד רעידות אדמה. ככל שידרש יחוזק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ב. היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ג. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>ד. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר-אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הוועדה המקומית כולל פתרון הסדרי תנועה וחניות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בשטח התכנית הינו הריסה ו/או פינוי הריסות כל המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ז. אישור משרד הבריאות על בצוע תשתיות ביוב.</p> <p>ח. אישור רשות הניקוז האזורית.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. חומרי הבנייה יהיו ברמת טכנולוגיה גבוהה (כגון אבן וטיח צבעוני קוורצי וכד') ותואמים לעצוב האדריכלי המוצג בתכנית</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2798/0 "תל שמרון" י"פ: 1091 עמ"מ 1382 מיום 18/5/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות</p> <p>כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות לצורך שימור העתיקות</p> <p>5. היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | <p>6.3</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|--------|---|--------|-----------------------------|--------|---|------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------|--------|------------------------------------|--------|-------------------|
| <p>6.4 חניה</p> <p>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.</p> | <p>6.4</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית ולכל שטח התכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויטייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות.</p> | <p>6.5</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.6 חשמל</p> <p>6.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תייל מבודד ותיל אווירי</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו חשמל מתח על 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>(לפי חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> | קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תייל מבודד ותיל אווירי | 2.0 מ' | בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו | 5.0 מ' | בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.0 מ' מציר הקו | בקו חשמל מתח על 400 ק"ו | 35.00 מ' מציר הקו | מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' | מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מ' | <p>6.6</p> |
| קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף | 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך ? תייל מבודד ותיל אווירי | 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | |
| בקו חשמל מתח גבוה עד 35 ק"ו | 5.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | |
| בקו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.0 מ' מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | |
| בקו חשמל מתח על 400 ק"ו | 35.00 מ' מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> | <p>6.7</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | <p>6.8</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>א. פיתוח סביבתי יהיה בהתאם להמלצות הנספח הנופי-סביבתי. ב. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור</p> | <p>6.9</p> | | | | | | | | | | | | | | |

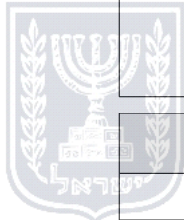
| | |
|-------------------------------|--|
| 6.9 פיתוח סביבתי | מהנדס הוועדה המקומית. ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. |
| 6.10 שרותי כבאות | תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. |
| 6.11 תשתיות | 1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. |
| 6.12 הפקעות ו/או רישום | ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשום על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. |
| 6.13 היטל השבחה | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו-7 שנים מיום אשור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26