

18.7.88

031

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג / 5361

מושב הזורעים

חוק התכנון והבניה. תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הגליל התחתון.
 חכנית האזורי מס. 5361
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה לסתן חוקף בתאריך.....
 מהנדס הועדה [Signature]
 יושב ראש הועדה [Signature]

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת הירזם _____

חתימת המתכנן _____
 ג. א. ד. אורבך
 מהנדסים יועצים בע"מ

אוקטובר 1983

עדכון יולי 1986

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון
תכנית מפורטת מס' גת/

1. מועצה אזורית : גליל תחתון
2. מחוז : הצפון
3. נפה : כנרת
4. מקום : מושב הזורעים
5. גושים בשלמות : 15272 , 15278 , 15275 , 15276
6. גושים בחלקים :
7. גבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט
8. שטח התכנית : 3931 דונם
9. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
11. היוזם : ועדה מקומית גליל תחתון
12. המתכנן : ג. את ר. אורבך
13. הגדרות
 - "נחלה" יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי למבני משק חקלאי ולמגורי בעליו.
 - "ישוב" כמוגדר בצו מועצות מקומיות (מועצות אזוריות) תשל"ח-1958 וכמשמעותו בתקנות אגודות שיתופיות (חברות) תשל"ג-1973 (ק.ת. 2977).
 - "אזור" שטח קרקעי המסומן בסימון מוסכם במקרא ובתשריט בציון אותן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו איזור והתוכניות שנקבעו לפי תכנית זו.
 - "תכנית בנוי" תכנית המתאר מבנים ועצמים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חניה, יסומנו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, ביוב, חשמל) מיפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.
 - "דרך שרות" בתוכנית בנוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.
14. מטרת התכנית
 - א. הכנת תכנית מפורטת למושב הזורעים שבתחום מרחב תכנון מקומי גליל תחתון בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לרבות תקנותיו.
 - ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
 - ג. קביעת יעדים ואזורים
 - ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ח ש מ ל

שטח למעבר לקוי חשמל:

השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים חת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה ערט לביחנים נמוכים לשרותים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים לאחר התייעצות עם החברה, בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשמושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים, מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים. לאחר התייעצות עם החברה, בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל, אסורים המתקנים הדליקים ונפיצים (או החסנת חומרים כאלה) בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכן יוודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקויים כפי שיוגדרו על-ידי חברת החשמל.

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים חת-קרקעיים.

הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח	שטח בנוי	שטח	שטח
		<u>1. קו חשמל במתח נמוך:</u>	
מטר 2.25	2.00	מתייל קיצוני	
" 3.00	2.25	מציר הקו	
		<u>2. קו חשמל במתח גבוה:</u>	
מטר 6.50	5.00	מתייל קיצוני	
" 3.50	6.50	מציר הקו	
		<u>3. קו חשמל במתח עליון:</u>	
מטר 13.50	9.50	מתייל קיצוני	
" 20.00	14.00	מציר הקו	
		<u>4. קו חשמל במתח עליון:</u>	
מטר 25.00	20.00	מתייל קיצוני	
" 40.00	35.00	מציר הקו	

5. מבלי לגרוע בכל האמור במגבלות בניה, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתייבות של המקרה.

6. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים גיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-20 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים חת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והכניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, כהתאם ללוח הצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"כ, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם, מכנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתוכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

21. היתרי בניה

ינתנו על פי חודאות תכנית זו, לכל בקשה היתר בניה תצורף המלצת הועד המקומי של הישוב (מושב). היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13, לחוק התכנון והכניה - היטל השבחה. במידה והיתרי בניה לא יוצאו על פי התכניות המוזכרות בסעיף זה, הם יוצאו לאתר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

22. פגוש במה"כ 95 חלקות א' (נחלות) לפי תפרוט להלן: 90-98, 61-87, 12-59, 1-20

23. במחנה במה"כ 22 מגרשים לבעלי מקצוע 100 - 122.

24. איזור המגורים החקלאיים, חלקת א' (נחלה) בין בעל רצף קרקע ובין שאינו בעל רצף קרקע תרשום כחלקת א' כשכל חלקי אותה חלקת א' מסומנים במספר סידורי אחד. חלקת א' מתחלקת לשני איזורי משנה, באיזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקת א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקת הצמוד לדרך - ובאיזור השני - בו בניות מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבוד כן עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו כהתאם ללוח הצבת של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב ולפי שיתוקן מדי פעם.

בנחלות שמתאפשרת בניה למגורים משני צידי המגרש לפי התשריט, תתאפשר בניה חדשה רק בצד המגרש הצמוד לדרכים המשניות (כלומר דרך מס' 1 ודרך מס' 7) ובאיזור הבניה הצמוד לכביש ארבעים ינתנו תוספות לבניה הקיימת רק כדי שיפור תנאי המגורים לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

25. באיזור מגורים חקלאיים בחלקות א' בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים כמבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. השטח הבנוי ל-2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ-250 מ"ר בקומה.

שטח הבניה תכולל ל-3 יחידות דיור לא יעלה על 450 מ"ר. שטח מבנה העזר מהוות חלק מתוך 450 מ"ר המותרים בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית מותר בנית קומת עמודים עד גובה 1.80 (כל הגדלת גובה תותנה באישור הועדה המחוזית) מותר לפצל קומת ל-2 מפלסים.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".
2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או עבר רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. הקמת יח"ד שניה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958.
- ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה "לממשיך".
- ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.
- ז. מבנה עזר יכול להבנות בחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ', או 0 בהסכמת השכן - בתנאי נקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.
- ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

26. איזור בעלי מקצוע

איזור המשמש למגורים לבעלי מקצוע, מכני עזר ומקלטים.

- א. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.
- ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
- ג. מגרשים אלה אינם ניתנים לחלוקה.

ד. קוי בנין מינימליים קידמי 5מ' או 1.5 למוטך אחורי 3, צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0 בהטכמת השכן).
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.

איזור צבורי .27

איזור המשמש להקמת בניני ציבור, בניני שרותים צבוריים, מחסנים, בתי אריזה ומתקני ספורט. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים על פי תכנית בינוי.

א. קוי בנין מינימליים.
קדמי 5, אחורי 5, צדדי 4.

ב. גובה בנינים ושטח מבונה .

גובה בנינים לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ-25% לקומה.
הועדה המקומית תמנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות, בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח שטח.

איזור חקלאי .28

כאיזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 10 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות.

איזור צבורי פתוח .29

איזור המשמש לנטיעות וגינון. דרכים ושבילים, תעלות ניקוז, מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים. כל פעילות לרווחת הצבור למעט הקמת בנינים, מבנה עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

30. (1) הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המפורטת.

(2) היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 10.

(3) לא ינתן היתר בניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז.

31. (א) על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים.

(ב) קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.

32. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן תוקף לתכנית זו.
33. דרושה חלוקה או איחוד לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית. תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, יוגש לאישור הועדה המקומית, באשור בכל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 14 של תוכנית זו.
34. חניה - לא ינתן היתר בניה שימוש או פעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום צורה ומספר החניה לרכב עפ"י תקנות משרד התחבורה.
- לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.
35. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:
1. טבלת אזורים והוראות בניה.
 2. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאות אגף הטכנולוגיה.

לוח האזורים

<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייעוד</u>
21.9	860.0	איזור משק חקלאי חלקות א'
0.6	22.0	איזור בעלי מקצוע
2.0	78.0	איזור ציבורי
0.1	56.0	איזור ציבורי פתוח ושבילים
2.6	103.6	דרכים
<u>72.8</u>	<u>2861.4</u>	חקלאי
100%	3931.0	סה"כ

ציוני התשריט

קו כחול	-	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	-	גבול מועצה אזורית גליל תחתון
פסים ירוקים אלכסוניים על רקע צהוב	-	איזור מגורים בחלקות א'
פסים אלכסוניים ירוקים.	-	איזור חקלאי
צבע כתום	-	איזור בעלי מקצוע
צבע חום מותחם כחום כהה.	-	איזור ציבורי
צבע ירוק.	-	שטח צבורי פתוח ושבילים
צבע חום	-	דרכים קיימות או מאושרות
צבע אדום.	-	דרכים מוצעות

הנחיות מסעדות לשיחוקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי המרחקו במטרים
 נספח לחוקרת הנחיות למכנון מבני משק 1979

מס'	מבתי מגורים	מבנולי דרך ותעלות - ניקיון	מבנולי דרך שרות ללולים	מבנולי דרך שוכנה	מבנולי חלקה במוד **	השולחות	בין השולחות	מלולי חסג' ומדגירות וטיפוח	מלולי רבייה וטפוח (קל, כבד והודיים)	מלולי רפת אוורים	מבתי צמחות	מטע' ופרדס
.1	20	5		6	12	300	500	300	300	12	12	10
.2	40	5		6	12	300	500	300	300	12	30	20
.3	40	5	30	6	12	300	500	300	300	40	40	30
.4	40	5		6	12	300	500	300	300	40	40	30
.5	40	5	30	6	12	300	500	300	300	40	40	30
.6	40	5	30	6	12	500	500	500	500	40	40	30
.7	40	5	30	6	12	500	500	500	500	10	10	10
.8	40	5		6	12	300	500	300	300	12	12	10
.9	20	5		6	12	500	500	500	300	12	12	10
.10	20	5		3	4.5	500	500	500	300	12	12	3
.11	30	5		3	4	500	500	500	300	12	12	3
.12	20	5		3	4	100	100	100	100	12	12	3
.13	15	5		3	4	40	40	40	40	8-12	8-12	5-8
.14	20	5		4-6	8-12	40	40	40	40	8-12	8-12	5-8
.15	50	5		4-6	8-12	40	40	40	40	8-12	8-12	5-8
.16	20			2	4	40	40	40	40	4-6	4-6	5-8
.17	20	5		3						10	10	3

* פרט לסעיף 3 ו-5
 ** בבית המכנון מחייבת תנאים מינימליים אשר יעמדו "בהתחזיות למניעת דליפת דבורים" שקיימות במת' לדבורים.
 *** בבית לול בערבה, בבקעה ובית שאן, המרחק המינימלי יהיה 5 מ'

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
איזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	מספר מקסימלי של יחידות דיור במגרש	שטח בניה מקסימלי למגורים (מ"ר) (1)	שטח מבני עזר מקסימלי	גובה מקסימלי של בנין	מירווחים מינימליים (מ"ר)	קווי בנין מינימליים מ' חזית	צדדי	אחורי
1. משק חקלאי - חלקות א'	8,000 מ"ר	3 (2) 1 לבעל המשק 1 לבן ממשיך 1 לנכד ממשיך באישור ועד המושב	3 יחידות דיור במבנה אחד או ב-2 בנינים נפרדים. שטח הבניה הכולל ל-3 יחידות לא יעלה על 450 מ"ר ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה	כל שטח מתוך 450 מ"ר המותרים	2 קומות בבנין מגורים 7 מטר במבנה משק	5 בין בניני מגורים 3 או 0 בין מגורים לבין מבנה עזר 15 בין בנין מגורים לבין מבנה משק חי (3)	6 מטר 1.5 למוסק	4 (4)	5
2. מגורים לבעלי מקצוע	500 מ"ר	1	200 מ"ר	כל שטח מתוך 200 מ"ר המותרים	2 קומות בבנין מגורים 7 מטר במבנה משק	-	6 מטר 1.5 למוסק	4 (4)	5
3. ציבורי (5)	-	-	25% משטח המגרש		2 קומות ולא יותר מ-7 מ'	5 או לפי תכנית בנוי	5 או יותר לפי תשריט	4	5
4. שטח צבורי פתוח				(5)					
5. חקלאי				(7)					

1. כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.
2. כפוף להוראות פרק 5.
3. למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת השכן.
4. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
5. בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.
6. היתרי בניה לפי תנאים מפורטים בסעיף 3.11.
7. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור משרד החקלאות.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ"ב
 מרחב תכנון מקומי א"ת גמא
 חבנית א"ת גמא מס' 5361
 התעדה המדויקת בשיבתה ד' 5/1/88
 מחוז מ"ב חוליסה לתת חוקה 2.3.88
 לחבנית הנבנית לעיל.
 פק מחל כללי לתכנון
 תשב ראש מחוז

חבנית מס' 5361
 התעדה המדויקת מס' 3600 תאריך 11.12.88