

2/5/99 ע 37

2-3052

**חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מעלה הגליל**  
 תכנית מס' 10377/ג  
 חועדה המקומית כישוקתה מס' 1/98  
 מיום 13.1.98 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
 יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מנהל הועדה \_\_\_\_\_

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 10377/ג**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 30.12.98 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 10377/ג  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4779  
 מיום 24.6.98

7

תכנית מס' ג/10377

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4144 המאושרת

ודעית

דצמבר 1997  
 יוני 1998  
 ינואר 1999

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מושב זרעית.  
נפה: עכו.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף.
2. גבולות התכנית: כמותתם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שטח וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10377 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4144 המאושרת  
ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשריט, המסומן בקו  
כחול מלא.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/4144 המאושרת. במקרה של  
סתירה בין הוראותיה של ג/4144 לבין הוראות תכנית זו,  
תכנית זו עדיפה.
5. שטח התכנית: כ-34.3 ד' מדוד גרפית, ונמצאת בשטחים לפי הפירוט הבא:  
גוש: 19859 ח"ח 6,7,10,11,12,13,14,15,16,17,18,22,23.  
גוש: 19860 ח"ח 6,22.
6. מסמכי התכנית: תשריט בקו"מ 1:1250 (מחייב) ותקנון בן 8 עמודים (מחייב).  
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
7. יחס התכנית: הסוכנות היהודית לא"י-המחלקה לפיתוח ולהתישבות, מרחב הצפון.  
ת"ד 1142, צפת. 13111. טלפון: 06/6978260.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טלפון: 06/6558211.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים.  
ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. מטרת התכנית: א. יצירת 10 מגרשי מגורים חדשים ע"י שינוי יעוד קרקע.  
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.  
ג. התווית רשת דרכים למיניהן ולסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה.  
ה. קביעת הנחיות לפיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.  
ו. איחוד וחלוקה מחדש.
11. מס' יח"ד מוצעות: 20.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".

החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התיקונים שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

א. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשדות דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד להקמת מבני מגורים, יחידות לארוח כפרי וכן מבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטח מבנה העזר ייחשב כשטח שירות. תותר הקמתן של יחידות לארוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות הארוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.

יחידות הארוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת ארוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות הל"ת ומשרד הבריאות.

3. שטחים לזרכים: מיועדים לזרכים ציבוריות כולל מזרקות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מפרצי חניה לאוטובוסים, תחנות הסעה לתלמידים, וכן נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים ומעבר תשתיות.

4. שטח פרטי פתוח: שטח זה נועד לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ברשות הציבור, שטחים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

5. שטח למבני ציבור: שטח זה נועד למוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך ומועדונים. היתרי בניה בשטח זה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ה-חלוקת השטחים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

שם האזור	סימון בתשריט	שטח קריים בדונם	שטח קריים באחוזים	שטח מוצע בדונם	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	בתים	7.1	20.7	12.7	37.0
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחמים ירוק	2.8	8.2	2.8	8.2
שטח למבני ציבור	חום מוחמים חום	6.7	19.5	6.7	19.5
אזור למבני משק לפריטיים	כתום עם פסים ירוקים	5.5	16.0	-	-
דרך קיימת או מאושרת	חום	12.2	35.6	10.6	30.9
דרך מוצעת	אדום	-	-	1.5	4.4
סה"כ	-	34.3	100.0	34.3	100.0

צהוב  
 קו שחור עם משולשים הפוכים  
 מספר גדול בשחור  
 קו ירוק מלא  
 מספר ירוק  
 קו שחור מלא  
 מספר קטן בשחור  
 קו כחול מקווקו  
 קו כחול מלא  
 קוים אדומים מקבילים  
 ברבע העליון של הרוחשה  
 ברבעים האמצעיים של הרוחשה  
 ברבע התחתון של הרוחשה

מבנה להוריסה  
 גבול גוש  
 מספר גוש  
 גבול חלקה  
 מספר חלקה  
 גבול מגרש  
 מספר מגרש  
 גבול תכנית ג/444  
 גבול תכנית מוצעת  
 דרך לביטול  
 מספר הדרך  
 קו"בין  
 רוחב הדרך

פרק ו'-טבלת זכויות והגבלות בנייה בתכניות ובתורתית ותשנ"ב - 1992

שם האזור, שיימון שיימון עקרים	קרי בנין במ' במ'	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	אחורי /שטח מקט'	מחולק לתפלים בנייה	שימון- שיימון עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנייה מקט'	צפי- פות, מס' יח'/'	מס' יח' במגרש
מגורים עד 1.0 דונם	4.0	3.0	4.0	4.0	6.0	50%*	-	40%*	10%	35%*	50%*	2	2	2 יח' 3+ אירוח
מגורים מעל 1.0 ד'	4.0	3.0	4.0	4.0	6.0	50%**	-	40%**	10%	35%**	50%**	2	2	2 יח' 2 אירוח
מבני ציבור	4.0	3.0	4.0	4.0	6.0	30%	-	25%	5%	30%	30%	2	-	-
פארטי פתוח	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	40%	-	40%	-	40%	40%	1	-	-
דרך ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

\* כולל עד שלוש יחידות אירוח במודל 40-25 תי"ד ברוטו כל אחת.  
 \*\* כולל עד ארבע יחידות אירוח במודל 40-25 תי"ד ברוטו כל אחת.  
 \*\*\* אטורה כל בנייה.

פרק ז' - נטיעות וקירות גבול

1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות: בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של זרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יתחבר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת. הרשת תחובר למערכת אזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה. סילוק האשפה יהיה לפי הוראות מועצה אזורית מעלה יוסף.

4. ניקוז: הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית.

5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:  
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט,  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה  
מחברת החשמל.  
ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום  
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.  
ד. קווי חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.

פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.  
כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שהובאה  
לידיעת יזם התכנית.
2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש היתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות  
שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט/ממ"ד  
בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע  
על פי כל התקנים והנחיות הג"א.
4. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו  
בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק וירשמו על  
שם המועצה האזורית מעלה יוסף.
5. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
6. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים  
והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.  
ב. צירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.  
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי  
האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.  
ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת  
רשם המקרקעין.
7. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי  
בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.
8. הנחיות ארכיטקטוניות: א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החיתות של  
המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי הגינון והחניה, מיקום  
מיכלי האשפה, כניסות למערכות התשתית, מיקום ופרוט  
שילוט, תאורה וגידור.  
ב. חיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא יורשה השימוש  
בפח, אסבסט, וכו', בקירות מבני המגורים ומבני העזר.  
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע  
ממתקני הגג ותליית הכביסה מלהפוך למפגע חזותי.

9. מבנים קיימים: הבנינים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן  
מחה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

10. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל  
זאת באחריות היזם.

11. איכות סביבה: הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות לאבטחת  
הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש  
מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.

פרק י' - חתימות

הסוכנות היהודית לא"י  
מרחב צפון  
ת.ד. 250. פרמיאל 20100

חתימת היוזם ..... דני פרנאל  
מנהל מודי הנדסה

חתימת בעל הקרקע .....

דיאמנט - ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

חתימת עורכי התכנית .....