

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' 52/2001  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9/2001  
 מיום 11.11.01 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיון  
 מהנדס הועדה

יושב ראש הועדה

-1-  
 מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה הגליל  
 שם ישוב: זרעית

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מספר ג/12885 - שינוי באחוזי הבניה של שטח חקלאי מיוחד בזרעית, המהווה שינוי לתקנון של תוכנית ג/10734 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** זרעית.

נ.צ. מרכזי. מזרח: 176.720. צפון: 778.320.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

18-03-2002

נתקבל

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19858	-	8,9,10,11
19859	-	2,20,29

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הינו כ- 18.68 דונם, מדוד גרפית, כאשר מתוכם כ-13.46 דונם מיועדים לשטח חקלאי מיוחד וכ-5.22 דונם מיועדים לדרך.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

**יזם התוכנית:** יצחק דוידיאן. משק 41, מושב זרעית. טלפון: 04/9807287. פקס: 04/9806603.

**מגיש התוכנית:** יצחק דוידיאן. משק 41, מושב זרעית. טלפון: 04/9807287. פקס: 04/9806603.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559. מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648. אדר' רודי ברגר: 36069.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתקנון של תוכנית מס' ג/10734 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:** א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

~~משרד הפנים  
 מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום ..... לאשר את התכנית~~

סמנכ"ל לתכנון

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך

הכנה: 11.2001  
עדכון 1: 3.2002

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

העלאת אחוזי בניה בשטח חקלאי מיוחד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

העלאת אחוזי בניה בשטח חקלאי מיוחד מ-20% ל-40%.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע      סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר

חקלאי מיוחד      \*5,114.8

הערה: \* השטח הנ"ל כולל את השטח המאושר -2,557.4 מ"ר - בתוספת השטח המוצע - 2,557.4 מ"ר.

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שטח חקלאי מיוחד: התכליות יהיו על פי תכנית ג/10734 התקפה, דהינו, בתי גידול פטריות, בתי אריזה, תאי קירור, מחסנים, משרד ומשטחי טעינה ופריקה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

מצב קיים:

שם האזור / שים שים עקרים	גודל מגרש ב' / במ'	קוי בנין במ' / צדדי	אחוזי בנייה / שטח מקס'	מגל למפלס בנייה	מפתח למפלס בנייה	שימו- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סח"כ	מס' קומות	גובה בנייה / מקס'	הערות	
שטח חקלאי מיוחד	10	5	5	5	8	20%	-	19%	1%	20%	1	4.5	*
דרך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**

תערות:

\* המרחק המיערי ממבני מגורים יחידה=50 מ'.  
 \*\* אסורה כל בנייה.

מצב מוצע:

שם האזור, שים עקרים	גודל מגרש בדי	קני בנין במ' בנ	אזורי	קדמי	בין מבנים	אחוזי בניה/ שטח מקסי	מותת למפלס בניסה	שימו- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בניה מקסי	הערות
שטח חקלאי מיוחד זרד	10	5	5	15	8	40%	-	38%	2%	40%	40%	1	4.5
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**

הערות:

\* המרחק המוערך ממבני מגורים יהיה=50 מ'.  
 \*\* אסורה כל בניה.

**3.3 תוראות נוספות:**

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

1. **היתרי בניה:** כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ניקוז ונגישות.

**2. איכות הסביבה:**

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מירבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם אן זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חילחול.

**3. השתלבות בנוף:**

כל המבנים שיוקמו לפי תכנית זו ישתלבו בנוף הסובב אותם, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.  
ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.  
בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.  
גגות המבנים יהיו בגוון מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.

**ב. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לכל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב תוגש תכנית ביוב ביחד עם הבקשה להיתר בניה לפי דרישת משרד הבריאות. תכנית הביוב תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. **אשפה:** 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.
5. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היוזם.

**6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
2. מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן החיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כינוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי להוצאת החיתר בניה.

8. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלות החוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יוזם התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_

דיאמנט ברגר  
אדריכלות בניין ערים

\_\_\_\_\_

עורך התוכנית: