

10.4.02

2-4562

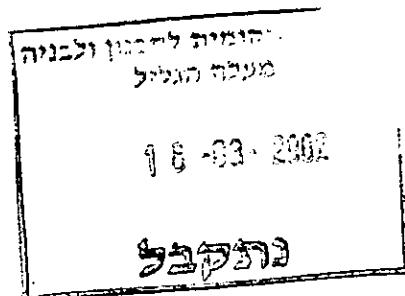
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
על הגיל

תכנון מס' 25/2001	הועדה המקומית בישיבתה מס' 19/2001
מועד 19.11.2001	החליטה להמליך על הפקודה בתוכנית הנזקונה לעיר
	מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

תוכנית מפורטת מס' 12885 - שינוי באחווי הבניה של שטח חקלאי מיוחד בזוריית המהווה שינוי לתקנון של תוכנית ג' 10734 המאושרת.

-1-
מחוז הצפון
מורחב תכנון מקומי: מעלה-הגליל
תחומי שיפוט מוניציפלי: מעלה-הגליל
שם יישוב: זרעית

פרק 1 - זיהוי וסיוג התוכנית



1.1 שם התוכנית:

זרעית.

1.2 מקום התוכנית:

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

מספר גוש	חלוקת	חלקי חלקות	מספר תכנון
19858	-	8,9,10,11	13.46
19859	-	2,20,29	13.47

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית היו כ- 18.68 דונם, מזוז גראפית, כאשר מתוכם כ- 13.46 דונם מיועדים לשטח חקלאי מיוחד וכ- 5.22 דונם מיועדים בדרך.

1.4 בעלי עניין:

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

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

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

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

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתקנון של תוכנית מס' ג' 10734 המאושרת.
בכל מקרה של סטייה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השיטה, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס.
הועדה המהאית לחכמת ובניה החליטה
ביום לאשר את התוכנית.

1.7 תאריך הכנות התוכנית:

תאריך

הכנה: 11.2001
עדכון 1: 3.2002

1.8 הגדרות ומונחים: שימושותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

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%.

2.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע סה"ב 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 התכלויות ושימושים:

1. כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שומם 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: התכלויות יהיו על פי תכנית ג/10734 התקפה, דהינו, בתים נידול פטריות, בתים אריזה, תא קירור, מחסנים, משרדים ומשתחי טעינה ופריקה.

3.3 תוראות נוספות:

A. - תוראות והנחיות נוספות:

1. תיيري בניה: כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לביעות ניקוז ונגישות.

2. aicot h'sabibat:

א. הפסולת לטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקרים מים ומטרידים סביבתיים.

ב. הגגות ניקוזו באמצעות הנגר לרשות הניקוז, תוך שמירה מירבית על איכות המים המקוריים.

ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירות מי גשם אך זרימת מים מבוחץ, ובכלל תשתית ואמצעים מנויי חילוח.

3. השתלבות בנוף:

כל המבנים שיוקמו לפי תכנית זו ישתלבו בנוף הסובב אותם, לשביות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
יעשה מאמץ לשומר על העצים המקוריים, גיזום הגוזים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
בשתחים שאינם מיועדים לפיתוח לא יותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
גגות המבנים יהיו בגוון מת (לא מבריק) ע"מ למנוע סיורו.

B. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומיית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של המשוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתקשרות לתוכנית ביוב מאורשת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לכל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב תוגש תוכנית ביוב בלבד עם הבקשה להיתר בניה לפי דרישת משרד הבריאות. תוכנית הביוב תושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאורשת ע"י משרד הבריאות ומהשרד לאיכות הסביבה לשביות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביו:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי תוראות הרשות המקומית. לא ניתן היתר בניה בשיטה תוכנית אלא לאחר שיוובח מקום לפחות לפני האשפה בשיטה המגש ויסומן בהיתר חבניה.

4. אשפה:

5. סילוק עופפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היוזם.

6. אישור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפרטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתוח נמוך עם תילים תשופים 2.0 מ'.
ברשת מתוח נמוך עם תילים מבודדים וככבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתוח גובה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתוח גובה עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ) 11 מ'.

בקו מתוח גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ) 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנו קווי מתוח עליון מתח על בניוים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעלה כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחב הקטן:
מ - 3 מ' מככבים מתוח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מככבים מתוח גובה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מככבים מתוח עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעלה ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ו הסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכית והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. קווי החשמל מתוח גובה ומתח נמוך רשות וחיל"ב וקווי התקשרות יהיו תת-קרקעיים.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקת חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשريع.

2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימי המצוי בטבלת הזכויות.

3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. **תקנות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמוועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י הנחיות מנהל מקרקעי ישראל.

3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקופת של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדריכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכות לכך.

5. **היתל השבחה:** היתל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

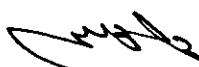
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאה החיתר. תנאי למtan היתר בניה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. **חניה:** קבלת התcheinבות ממקשי החיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי להוצאה היתר בניה.
7. **כיבוי אש:** מבנים קיימים הס מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות הוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חדר לתוך הדרך ואו לתוך שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניית מכוון תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין המקורי. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבניין המקורי בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגמים מחראות תוכניות זו ואים מסוימים להרישה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

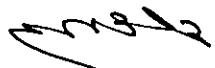
תקופות התוכנית: לא תחילת הליך ביצוע התוכנית תוקן 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

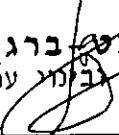
בעל הקרקע:



יום התוכנית:



מניש התוכנית:


דיאמנט ברגר
אדראילוט בעמג ערים

עוורך התוכנית: