

22.9.03

20030AA  
A

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

תכנית בסמכות ועדה מקומית

ע"י סעיף 62 א. (א) : 4

### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:  
תכנית מס' גת/מק/1/5361 שינוי בהוראות בניה (למתן לגיטימציה לבניה קיימת) המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/5361 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב הזורעים .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	מגרש 1	מגרש 2
15278	101	102

1.3 שטח התוכנית: 1.530 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית המדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין: -

בעל הקרקע: מ.מ.י, נצרת קרית רבין – נצרת עלית- טל: 04-6558211

יזם התוכנית: מושב הזורעים טל: 04-6731803

עורך התוכנית: מסאד פורסאן, מהנדס בניין, ת.ד. 247, מוקבלה, מיקוד 19354  
טל: 04-6402064, פקס: 04-6402064 סולארי: 053-225139

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' ג/5361 המאושרת מלבד השינוי בקוי בניין .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28.02.2003	הכנה
02.08.2003	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- אזור מגורים "א" :- צבע כתום.
- ג- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ד- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בתוך עיגול.
- ה- גבול מגרש :- קו בצבע שחור.
- ו- קו בניין:- קו אדום מקוטע.
- ז- מס' דרך:- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- ח- מרווחים קדמיים מינימאליים:- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- ט- רוחב דרך:- ספרה ברבע עליון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
100.0%	0.750	100.0%	0.705	*מגורים "א" מגרש 101
100.0%	0.780	100.0%	0.825	*מגורים "א" מגרש 102
	1.530		1.530	סה"כ שטח

מגורים "א" – מגורים לבעלי מקצוע

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: שינוי בקווי בניין לפני תשריט (לפי קו אדום מקווקו) עפ"י סעיף 62א . (א) 4:

## פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

באזור מגורים "א" מותר להקים:

עפ"י תכנית מפורטת מס' 5361/ג .

א- בתי מגורים.

ב- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יח"ד לזוג	צפיפות/מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה										קווי בנין		גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	ליכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מחמת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	אחוזי	קדמי	צדדי	500 מ"ר או פני שקיים	מגורים לבעלי מקצוע			
2	1			לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	מ	6 מ	לפי תשריט			
		מט' קומות	במטרים	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	לפי תוכנית מאושרת 5361/א	מ	6 מ	לפי תשריט			

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א- תשתיות:

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה האזורית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ- 1 מ' מכבלים מתח 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 החשמל

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות:

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. 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.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, תאושר חניה בקו בניין אפס בהסכמת השכן והניקוז יהיה לתוך המגרש המבוקש.

5. רישום:

תוך חודשיים מתחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקווי הבניין כפי שקיים התוספת למבנים אלו יהיו לפי קונטור המבנה הקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. בניה חדשה או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בניין כפי שמפורט בטבלת זכויות.

7. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### פרק 4 – מימוש התוכנית

#### 4.1 תקופת התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמובטלת.

### פרק 5 - חתימות:

עורך התוכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

ועדה מקומית גליל תחתון  
 הפקדת תכנית מס' 561/1  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 200303 ביום 13.03  
 י"ד תשס"ג

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 561/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 500  
 מיום 17.03 עמ' 3219

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 561/1  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 03.06.03  
 ובעיתון הארץ ביום 19.06.03  
 ובעיתון מקומי הארץ ביום 03.06.03

ועדה מקומית גליל תחתון  
 אישור תכנית מס' 561/1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 200303 מיום 11.04  
 סמנכ"ל תכנון  
 י"ד הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 561/1  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 10.04  
 ובעיתון הארץ ביום 18.04  
 ובעיתון מקומי הארץ ביום 20.04

הודעה בדבר אישור תכנית מס' 561/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 500  
 מיום 9.2.04 עמ' 1849