

9/6/05

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 13507  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 05/05/05 לאשר את התכנית  
 תוצל גז'י  
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13507  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5427  
 מיום 12.8.05

-1-

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון  
 תחום שיפוט מוניציפלי: גליל תחתון  
 שם ישוב: הזורעים

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מספר ג/ 13507 - הרחבת הזורעים, המהווה שינוי לתוכנית ג/ 5361 ו-ג/במ/75 המאושרות.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב הזורעים.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 247.500	צפון: 740.250
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15053	-	6-9, 11, 12, 14, 17, 24, 26
15252	-	6-8, 10, 12, 16-22, 37
15253	-	52, 58, 78, 81, 82
15273	-	28, 36-39, 43, 44, 50-52, 54-57, 59, 62
15274	-	4-11, 27-33, 35, 36, 38, 40, 46, 97, 99
15275	-	20-22
15278	-	1, 2, 5, 7, 15, 21, 26, 27, 41, 44, 47, 48, 50, 54

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 236.84 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

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

**יוזם התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון.  
 המועצה האזורית גליל תחתון. ד"י גליל תחתון, 14101.  
 טלפון: 04/6628210. פקס: 04/6628212.

**מגיש התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון.  
 המועצה האזורית גליל תחתון. ד"י גליל תחתון, 14101.  
 טלפון: 04/6628210. פקס: 04/6628212.

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

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - תשריט יעודי קרקע: נוף כפר/פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.  
תמ"אות אחרות - התוכנית תואמת את כל התמ"אות.  
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: קרקע חקלאית.  
תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי ג/5361 ו-ג/במ/75 המאושרות.  
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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:5,000 ו-1:2,500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
8.2002	הכנה
9.2002	עדכון 1
6.2004	עדכון 2
11.2004	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור מגורים א' - כתום  
אזור מגורים ב' - תכלת  
אזור חקלאי - קווים ירוקים באלכסון  
אזור ציבורי פתוח - ירוק בהיר  
שטח תעלת ניקוז - ירוק כהה  
שטח ספורט - ירוק מותחם חום  
שטח למתקנים הנדסיים - אפור מותחם חום  
גשר מעל תעלת ניקוז - ירוק מותחם שחור  
דרך מוצעת - אדום  
דרך מאושרת - חום  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
מספר מגרש - מספר שחור  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון  
גבול שלב ביצוע - קו חום מקווקו

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
21.50	48.56	-	-	אזור מגורים א'
-	-	11.15	26.40	אזור מגורים ב'
3.84	9.09	55.30	130.97	אזור חקלאי
17.44	41.31	12.82	30.36	אזור ציבורי פתוח
2.99	7.09	-	-	שטח תעלת ניקוז
3.47	8.21	-	-	שטח ספורט
0.15	0.34	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
0.06	0.13	-	-	גשר מעל תעלת ניקוז
32.36	76.66	-	-	דרך מוצעת
19.19	45.45	20.73	49.11	דרך מאושרת
100.00	236.84	100.00	236.84	סה"כ

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

**2.1 מטרת התוכנית:**

- הרחבת מושב הזורעים ב- 46 יחידות דיור ותכנון מחדש של 51 יחידות דיור מאושרות בשכונת קהילתיות קיימות ביישוב.
- מתן מעמד סטטוטורי לדרך הגישה ליישוב.
- תכנון של אזור ספורט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- הרחבה של היישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
*97	24,280	מגורים א'
-	821	ספורט
-	48	מתקנים הנדסיים

\*זאת לאחר ביטול 51 יח"ד מאושרות.

### 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. אזור מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת, מחסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש. תותר בנייתו של מחסן ו/או חנית רכב מקורה בקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומם לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מחסן וחנית רכב מקורה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הבנייה בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף ושהגגות ינוקזו לכיוון המגרש עליו יעמוד כל מבנה. כמו כן תותר הקמתו של משרד לבעלי מקצועות חופשיים - לשימוש בלעדי ע"י מי שמתגורר במגרש - בתנאים הבאים: שטחו יהיה 50 מ"ר ברוטו לכל היותר, שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד זה לשימושים עיקריים, המשרד יהיה חלק ממבנה המגורים, הכניסה אליו תהיה נפרדת ופתרון החניה יינתן בתוך גבולות המגרש.

3. אזור חקלאי: נועד לגידולים חקלאיים בלבד. אסורה כל בניה וגידול בעלי חיים.

4. אזור ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני ניקוז ומתקני תימוך של מגרשי מגורים.

5. שטח ספורט: אזור זה נועד להקמת מגרשי ספורט ומתקנים נלווים. היתרים יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תאורה ומערכות הגברה יוגבלו ויתוכננו כך שלא יפריעו למגורים המוצעים בסמוך.

6. מתקנים הנדסיים: שטח זה נועד להקמת מתקנים הנדסיים, כגון מבנה תחנת טרנספורמציה.

7. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים.

8. שטח תעלת ניקוז: שטח זה נועד לתעלת ניקוז על מתקניה. כל פיתוח בשטח זה טעון אישור רשות הניקוז. אסורה בו כל בניה.

9. גשר מעל תעלת ניקוז: נועד לגשר להולכי רגל על מתקניו מעל תעלת הניקוז. אסורה בו כל בניה. הגשר יוקם בשלב אי של הפיתוח, בכפוף לתוכנית פיתוח שטח כולל תעלת הניקוז.



### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר 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 קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

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

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 בניתם 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 חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגיודור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליות הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ב. - תשתיות:**

**כללי:** תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים.

**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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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.

**4. איסור בניה 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 המינימליים 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 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. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

### 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 הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. תפקעות: 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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 לצורכי 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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. מיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או 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 הבניין 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.

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

11. גישה רגלית: במסגרת תכניות הפיתוח הנופי של השכונה החדשה, על מתכנן הנוף לתת פתרון גישה רגלית הולמת מהשכונה הנייל למרכז הישוב, דרך שטח הספורט.

12. תשתיות ופיתוח: יש להגיש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכניות לפיתוח השטח ותכניות של התשתיות ההנדסיות, לפני הוצאת היתרי בניה.

13. שלבי ביצוע: שלבי הביצוע יהיו כמסומן בתשריט. שלב ב' לא יפותח אלא לאחר הוצאת היתרי בניה ל- 50% משלב א'.

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

