

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 מס' גת/מק/ 75.1.75 - שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ושינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי אדריכלי במגרשים מס' 201-205 שבאזור מגורים ב' במושב הזורעים, לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/75 (גליון הזורעים) המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** מגרשים מס' 201, 202, 203, 204 ו-205 במושב הזורעים.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 247.800	צפון: 739.125
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15278	-	5, 9

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 2.5 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

**יזם התוכנית:** מושב הזורעים. ד.נ. גליל תחתון, 15205.  
טלפון: 04/6796137. פקס: 04/6796137.

**מגיש התוכנית:** מושב הזורעים. ד.נ. גליל תחתון, 15205.  
טלפון: 04/6796137. פקס: 04/6796137.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
טלפקס: 04/8361559.  
אדר' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.  
דוא"ל: diaber@bezeqint.net

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/75 (גליון הזרעים) המאושרת במגרשי מגורים ב' מס' 201-205.

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

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

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
11.2004	עדכון 1
3.2005	עדכון 2

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

**1.9 באור סימני התשריט של ג/במ/75:**

אזור מגורים ב' - תכלת  
שטח ציבורי פתוח - ירוק  
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  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח מאושר באחוזים	שטח מאושר בדונמים	שם האזור
100.0	2.5	אזור מגורים ב'
100.0	2.5	סה"כ

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

**2.1 מטרת התוכנית:** שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ושינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי אדריכלי במגרשים מס' 201-205 שבאזור מגורים ב', לפי סעיף 62.א.א (א) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- הקטנת גודל מגרש מינימלי במגרש מס' 201 שבאזור מגורים ב' מ- 500 מ"ר ל- 400 מ"ר.
- הקטנת קו בניין אחורי במגרשים מס' 201-205 שבאזור מגורים ב' מ- 5 מ' ל- 3 מ'.
- מתן אפשרות להקים מבנה עזר ו/או חנית רכב מקורה בקו בניין צדדי = 0 מ' במגרשים מס' 201-205 שבאזור מגורים ב'.
- הגדלת תכסית הקרקע מ- 25% ל- 35% במגרשים מס' 201-205 שבאזור מגורים ב'.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד מאושר	סה"כ שטח מאושר במ"ר	יעוד קרקע
5	אין שינוי לעומת תוכנית ג/במ/75 המאושרת.	מגורים ב'

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

**2. אזור מגורים ב':** התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשי"ב-1992).

מצב מאושר:

מס' יחיד	גובה בנייה מקסי'	אחוזי בנייה/ שטח מקסי'		קווי בניין במי			גודל מגרש מניי במי"ר	שם האזור, שימושים עיקריים	
		מס' מקסי'	סה"כ	תכ-סית	שטחי שירות	שימושים עיקריים			מרחק
במג-רש	במי	מס' מקסי'	סה"כ	תכ-סית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מרחק	מרחק	מרחק
1	**	2	50%	25%	*	*	5 מ' / 5 מ' / 3 מ'	500	מגורים ב' *

בהתאם לרשימות התכליות של תוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.

\*\* 9 מ', מבנה עזר 3.0 מ'.

מצב מוצע:

מס' יחיד	גובה בנייה מקסי'	אחוזי בנייה/ שטח מקסי'		קווי בניין במי			גודל מגרש מניי במי"ר	שם האזור, שימושים עיקריים	
		מס' מקסי'	סה"כ	תכ-סית	שטחי שירות	שימושים עיקריים			מרחק
במג-רש	במי	מס' מקסי'	סה"כ <td>תכ-סית</td> <td>שטחי שירות</td> <td>שימושים עיקריים</td> <td>מרחק</td> <td>מרחק</td> <td>מרחק</td>	תכ-סית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מרחק	מרחק	מרחק
1	****	2	50%	35%	****	****	5 מ' / 3 מ' / 3 מ'	400/500	מגורים ב' **

\* גובה המבנים ימדה מפני קרקע טבעית או הפורה, הנמוכה מבין השתיים.

\*\* גודל המגרש המינימלי = 400 מ"ר חל רק על מגרש מס' 201. במגרשים מס' 202-205, גודל המגרש המינימלי נשאר = 500 מ"ר.

\*\*\* בהסכמת שני בעלי המגרשים סמוכים ניתן לבנות מבנה עזר מאו חנית רכב מקורה בקו בנין צדדי = 0 מ' בתנאי שתכנון יהיה משותף, לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן והג יתקף לכיוון מגרש המבקש.

\*\*\*\* בהתאם לתוכנית מס' ג/במ/75 המאושרת.

\*\*\*\*\* 9 מ', מבנה עזר 3.0 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

1. **מיס:** אספקת מיס 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.

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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. 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.

### ב. - 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. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

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

ԱՐԴ 50. ԲԻՏԵ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԳԼՈՐԱ ԷՎԺԻԱ ԱՂԼԱՐԱՑ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԷԼԵԼ ՆԱԻԼ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ

ՏԷ | Բ

ԻՐԱՆԱՆ ԱՐԿԻԱ ԳՐԱ ԱՇԽԱՆ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԻՐԱՆԱՆ ԱՇԽԱՆ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԳԼՈՐԱ ԷՐԻՍ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԱՂԼԱՆ ԱՂ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ

ՏԷ | Բ

ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ  
ԷՐԻՍ ԱՐԿ 50. 01. 9  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ  
ՆԱԻԼ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ

ԻՐԱՆԱՆ ԱՐԿԻԱ ԳՐԱ ԱՇԽԱՆ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԻՐԱՆԱՆ ԱՇԽԱՆ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԳԼՈՐԱ ԷՐԻՍ ԷՐԻՍ 50. 11. 9  
ԱՂԼԱՆ ԱՂ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ

Բ

ԱՐԴ 50. ԲԻՏԵ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԳԼՈՐԱ ԷՎԺԻԱ ԱՂԼԱՐԱՑ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԷԼԵԼ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ

ՏԷ | Բ

ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ  
ԷՐԻՍ ԱՐԿ 50. 11. 9  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ  
ՆԱԻԼ ԱՇԽԱՆ ԱՐԿ ԲԵՆ  
ԱՂԼԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ ԱՇԽԱՆ