

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס 14950/א
 הועדה המקומית לשינוי מס 7104
 תאריך: 20/7/04
 חתומה: המליץ

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
 שם ישוב: זרעית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

אלי שמחון
 יו"ר הועדה

1.1 שם התכנית: תכנית מספר ג/ 14950 - שינוי יעוד קרקע במושב זרעית, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/10851 המאושרת.

1.2 מקום התכנית: מושב זרעית.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 227.550	צפון: 778.220
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19859	-	6,13-16
19860	-	6

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הנו 20.45 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התכנית: מושב זרעית (עבור אוחיון מימון). ד.ג. גליל מערבי. 25260.
 טלפון: 04-9807720. פקס: 04-9807207.

מגיש התכנית: מושב זרעית (עבור אוחיון מימון). ד.ג. גליל מערבי. 25260.
 טלפון: 04-9807720. פקס: 04-9807207.

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
 טלפקס: 04/8361559.
 מס' רשיון: - אדר' רוזה דיאמנט: 36648.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח שימור משאבי מים.

ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14950
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
 חתום: יו"ר הועדה המחוזית

14950
 הודעה על אישור תכנית מס' 14950
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5562
 מיום 9.8.06

תכנית מתאר מקומית: התכנית תואמת לתכנית מס' ג/10377 המאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/4144 ו- ג/10851 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
7.2004	עדכון 1
3.2005	עדכון 2
2.2006	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

שטח ציבורי משולב ספורט - פסים חומים וירוקים באלכסון
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
אזור מגורים מיוחד - כתום
דרך קיימת - חום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים שחורים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור
גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
84.35	17.25	87.68	17.93	שטח ציבורי משולב ספורט
4.16	0.85	5.67	1.16	שטח פרטי פתוח
4.84	0.99	-	-	אזור מגורים מיוחד
6.65	1.36	6.65	1.36	דרך קיימת
100.00	20.45	100.00	20.45	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: הוספת מגרש מגורים במושב זרעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- הוספת מגרש מגורים במושב זרעית.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח ושטח ציבורי משולב ספורט לשטח מגורים, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי משולב ספורט.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות אירוח	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
2	1	396.00	אזור מגורים מיוחד
-	-	6900.00	ציבורי משולב ספורט

נתונים כמותיים נוספים:

הוספת יחידת דיור.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אזור מגורים מיוחד: נועד להקמת מבנה מגורים, יחידות לאירוח כפרי וכן מבנה שירות כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקזז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה השירות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה של כל יחידה יהיה בין 20 ל-40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה למבנה המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות הל"ת ומשרד הבריאות. תותר הקמת יחידת דיור אחת ושתי יחידות לאירוח כפרי. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. שטח ציבורי משולב ספורט: א. נועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, ומתקני ספורט כגון מגרשי ספורט ובריכת שחיה.
ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י ועדה מקומית.
ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף א' לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.
4. שטח פרטי פתוח: נועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית כגון מבני תחנות טרנספורמציה, וכן מדרכות ושבילים. מבני תחנות טרנספורמציה יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
5. דרך קיימת: נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשי"ב-1992).

חירות	מס' יח' אזור במג'ש	מס' יחיד במג'ש	גובה בניה מקסי'		סח' סח' מקומות	סח' חכמת קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	אחוזי בניה/ שטח מקסי'		בין מבנים	קדמי קדמי	אחורי	צדדי	גודל מנרש מנין בדי	שם האזור שמונשים עיקריים
			במ"י	מס' מקומות					מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה						
-	2	1	8.5	2	50%	35%	10%	40%	***	50%	**	4.0	3.0	3.0	0.55	אזור מגורים מיוחד
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קיימת
*****	-	-	4.5	1	8%	8%	-	8%	***	8%	-	4.0	2.0	2.0	0.30	שטח פרטי פתוח
*****	-	-	8.5	2	50%	35%	10%	40%	***	50%	**	4.0	3.0	4.0	0.30	שטח ציבורי משלב מפורט

גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

***המרחק בין מבנים בתוך המג'ש ייקבע ע"י תכנית בנייה לכל המג'ש שתואשר ע"י הועדה המקומית.

****היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בנייה שתואשר ע"י הועדה המקומית.

*****השטחים המצויינים לעיל כוללים את שטחם של יחידות לאירוח כפר.

*****האסורה כל בניה.

*****היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בנייה שתואשר ע"י הועדה המקומית.

*****השטחים המצויינים לעיל כוללים את שטחם של יחידות לאירוח כפר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר 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 בנייתם 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 וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני השירות ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

ב. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית 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 לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות בדבר פתרון ביוב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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 /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 תכנית 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 מושב זרעית.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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 התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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. כניבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
9. תנאי למתן היתרי בניה: אישור משרד הבריאות בדבר פתרון הביוב יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
היתרי בניה לבונים החדשים שיבנו בישוב יותנה בהשלמת התחברות בפועל של כל שפכי הישוב למערכת האזורית.

10. מבנים קיימים : מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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

12. סידורי ביטחון : בתכנון המפורט של הרחבת הישוב יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן :
גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד לבית הראשון).
- תאורה היקפית.
- דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב = 5 מ').
- רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הביטחון.
המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

13. שלביות ביצוע בפיתוח התיירות : על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התכנית. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת יחידות האירוח הכפרי, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בועדה המחוזית.

פרק 5 - מימוש התכנית

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

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע:

חקלאות שמופיק ליעם
 חקלאות לתרשבות
 רזזנולד
 זרעיתו
 חשב אבדים לתרשבות

יזם התכנית:

חקלאות לתרשבות
 חקלאות שמופיק ליעם
 רזזנולד
 זרעיתו
 חשב אבדים לתרשבות

מגיש התכנית:

דיאמונט ברגר

אדריכלות זמיני ערים
ת.ד. 6324, חיפה 31062

עורך התכנית: