

משרד הפנים
מחוז הצפון ועלה מחוזית
10-10-2007
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 15206/2
הועדה המקומית משיבתה מס' 10/2004
החליטה להמליץ
19.12.04
מנהל תכנון
שם ישוב: זרעית

-1-
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז
שם ישוב: זרעית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מספר ג/ 15206 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד ודרך במושב זרעית, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/10734, ג/12885 ו-ג/10851 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב זרעית.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 226.700	צפון: 778.250
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19858	-	8,9,10,11,12

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 34.07 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@mmi.gov.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15206
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.6.07 לאשר את התוכנית
ידיד התורה והיהדות

יזם התוכנית: מושב זרעית (יצחק דוידיאן).
טלפון: 04/9807287. פקס: 04/9806603

מגיש התוכנית: מושב זרעית (יצחק דוידיאן).
טלפון: 04/9807287. פקס: 04/9806603

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559. דוא"ל: diaber@bezeqint.net
אדר' רוזה דיאמנט. מס' רשיון: 36648.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

הודעה על אישור תכנית מס' 15206
מחשבה בילקוט המרשמים מס'

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/10734, ג/12885 ו-ג/10851 המאושרות.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
של סתירה בין הוראות תוכנית זו עדיפה.
7 6 -08- 2007
נתקבל

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

1.6 מסמכי התוכנית:

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2005	עדכון 1
2006	עדכון 2
2006	עדכון 3
2007	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום
- שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- מבני משק משותפים-חום מותחם ירוק
- דרך מאושרת - חום
- דרך מוצעת - אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- גבול מגרש לביטול-קו שחור מקווקו
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול שחור
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
חקלאי מיוחד	13.46	39.51	31.41	92.37
קרקע חקלאית	12.22	35.87	-	-
פרטי פתוח	3.48	10.21	-	-
מבני משק משותפים	2.46	7.22	-	-
דרך מאושרת	2.45	7.19	1.72	5.05
דרך מוצעת	-	-	0.88	2.58
סה"כ	34.07	100.00	34.07	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: הרחבת מתחם המאושר לגידול פטריות במושב זרעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
- שינוי ייעודי קרקע: 1. מקרקע חקלאית, שפ"פ, מבני משק משותפים ודרך לשטח חקלאי מיוחד; 2. מקרקע חקלאית ושפ"פ לדרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	*17,590

* מתוכם 5,114.8 מ"ר מאושרים לפי תוכנית מס' ג/12885 המאושרת.

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 הבנין.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד לחווה לגידול פטריות על מתקניה, אשר תכלול, בין היתר: בתי גידול פטריות, בתי אריזה, תאי קיור, מחסנים, משרד ומשטחי טעינה ופריקה.

3. דרך: נועדה לכביש ומעבר תשתיות. אסורה בה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בניה מקסי'		אחוזי בניה/ שטח מקסי'										שם האזור, שימושי ס' עיקריים
	במ"*	מס' קומות	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	קווי בניין במ'	
-	5.0	1	60%	4%	56%	**	60%	2.0	3.0	3.0	3.0	10.7	הקלאי מיוחד
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דבר

* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

*** אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. היתרי בניה:

- א. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ניקוז ונגישות.
- ב. בשלב היתר הבניה לתכנית יצורף נספח בינוי בו יסומנו המבנים הנדרשים בשטח התכנית.
- ג. תנאי להיתר הבניה אישור הוראות סביבתיות על ידי המשרד לאיכות הסביבה בנושאי טיפול בתשטיפים, בפסולת ובאמצעים למניעת מטרדי ריח.

2. איכות הסביבה:

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. לא תותר השארת פסולת לסוגיה (פסולת בנין, פסולת חקלאית וכו') בשטח התכנית.
- ג. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ד. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.

3. השתלבות בנוף:

- א. כל המבנים שיוקמו לפי תכנית זו ישתלבו בנוף הסובב אותם, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ג. יש לבצע העתקה של עצי החורש המפותחים בתחום התכנית בתיאום משרד אזור גליל מערבי של הקק"ל.
- ד. עצי החורש בשטח התכנית שעלולים להיפגע עקב עבודות פיתוח יוענקו לשולי התכנית על פי הוראות קק"ל.
- ה. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ו. הגגות המבנים יהיו בגוון מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סנוור.

ב. - תשתיות:

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, 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. לכל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב תוגש תכנית ביוב ביחד עם הבקשה להיתר בניה לפי דרישת משרד הבריאות. תכנית הביוב תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. 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.

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

6. תשתיות תת-קרקעיות: קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח, ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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 החשמל.

4. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח, ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

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. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי 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. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

מגיש התוכנית לתוכנית
מסר רוזנוולד
זרעית
מסר רוזנוולד
מסר רוזנוולד

מסר רוזנוולד (מסר)

בעל הקרקע:

מסר רוזנוולד (מסר) (בן יצחק יצחק)

יוזם התוכנית:

מסר רוזנוולד (מסר) (בן יצחק יצחק)

מגיש התוכנית לתוכנית
מסר רוזנוולד
זרעית
מסר רוזנוולד

מגיש התוכנית:

דיאמנט-ברגר
אדריכלות ובינוי ערים
שד' הארבע 190, תל אביב

עורך התוכנית:

אנו מתחייבים כי תוכנית זו תהיה מתואמת עם
הרשויות הרלוונטיות וכל הקטות כל זכות
הקניין או זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא
תקבל אישור מפורש מבעל השטח בגינה ואין חילוקי דעות או באה
לשטח התכנית כל עוד זכות השטח הנדון ולא כל זכות נוספת,
היא כי אנו מתחייבים כי תוכנית זו תהיה מתואמת עם
הרשויות הרלוונטיות וכל הקטות כל זכות
הקניין או זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא
תקבל אישור מפורש מבעל השטח בגינה ואין חילוקי דעות או באה
לשטח התכנית כל עוד זכות השטח הנדון ולא כל זכות נוספת,
היא כי אנו מתחייבים כי תוכנית זו תהיה מתואמת עם
הרשויות הרלוונטיות וכל הקטות כל זכות

תאריך: 21/10/15
מנהל: [חתימה]
מנהל: [חתימה]