

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0565499

זרעית - שינוי יעוד קרקע במגרשים 83 ו-84 - ג/24255



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/12/2018

להפקיד את התכנית

07/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעודי קרקע ממגורים למגורים בישוב כפרי (נחלות) כדי לאפשר שינוי הגדרה של 2 מגרשים 83 ו-84 ל-2 נחלות.
התכנית מוסיפה 2 יחידות דיור ל-243 יחידות דיור המאושרות בכל הישוב (ג/10851 : 228 יח"ד, ג/14950 : 1 יח"ד, ג/19864 : 14 יח"ד) . סה"כ 245 יחידות דיור בכל הישוב.
הקיבולת מכסימלי לפי תמ"א 1/35ב' ו- מת"מ 2/9 : 450 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

זרעית - שינוי יעוד קרקע במגרשים 83 ו-84-ג/24255

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

255-0565499

מספר התכנית

2.331 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	227560
	קואורדינאטה Y	778216

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: כפר רוזנוולד (זרעית)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19859	מוסדר	חלק		13-15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9953
04/12/2012	1464	6508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19864 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19864



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08/07/2018	רוזה דיאמנט	29/10/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב זרעית	כפר רוזנוולד (זרעית)	(1)		04-9807720	04-9807720	Yosiad555 @walla.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נע גליל מערבי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רמ"י	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558271	04-6558271	almag@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחבוב סוויד	1003		פקיעין חדשה	(1)		04-9976172	04-9976172	mahbubs50@ gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים בישוב כפרי (נחלות) כדי להוסיף זכויות בניה, יחידות דיור ויחידות אירוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת אחוזי בניה.
2. שינוי תכסית קרקע.
3. הוספת התכליות.
4. קביעת זכויות הוראות בניה.

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים בישוב כפרי	84, 83

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	369.74	15.84
מגורים	1,964.21	84.16
סה"כ	2,333.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	369.74	15.84

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
84.16	1,964.21	מגורים בישוב כפרי
100	2,333.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. יחידות דיור.
 ב. חניות מקורות.
 ג. מחסנים ביתיים.
 ד. יחידות לאירוח כפרי.
 ה. בריכת שחיה.

4.1.2**הוראות****א****הוראות פיתוח**

לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.

ב**עיצוב אדריכלי**

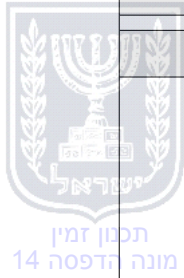
היחידות הדיור המותרות לבנייה יבנו בשני מבנים לכל היותר. תותר הקמת יחידת הורים מתוך סה"כ השטחים המיועדים למגורים. יחידת הורים חייבת להיות כלולה באחד משני המבנים, עם לפחות קיר אחד משותף לאחת היחידות. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות, בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת שני בעלי המגרשים הסמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של חניות רכב מקורות בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. תתאפשר הקמתם של מחסנים סמוכים, בהסכמת שני בעלי המגרשים בגבול צדדי משותף, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלחו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

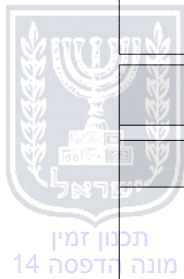
יחידות האירוח יבנו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.

תותר הקמתם של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: הכניסה אליהם תהיה נפרדת מהכניסות למבני הגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח יכללו יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויתחברו למערכות המים והביוב של הנחלה. תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק ואישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

טבלת מרחקי ההצבה:

מבנה משק מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ' לולים למטילות 20 כל יתר סוגי הלול 40 בתי אימון לעופות 20





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מבנה או סככת רפת 20 מבנה לצאן 30 אורוות 20 מרכז מזון ציבורי 150 מבנים לתחמיץ במשק משפחתי 40 מכון רדייה 20 בתי צמיחה לפרחים וירקות 20 בתי צמיחה מחוממים באוויר 20 בתי רשת צל 20 בתי גידול לפטריות 20 כלביות - ענף מסחרי 100</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה פרט לסככות צל לתחנות הסעות תלמידים ואוטובוסים. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	3	40	55%	10%	45%	963	83	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3	1	2	8	3 (1)		120		120	963	83	תיירות	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3	1	2	8.5	3	40	55%	10%	45%	1000	84	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3		2	8	3 (1)		120		120	1000	84	תיירות	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. יחידות האירוח הם בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ביעוד זו. שטחה המרבי של היחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.

ב. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

ג. שטח יחידת הורים עד 55 מ"ר.

ד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', רוחבם לא יעלה על 4 מ'.

ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, תותר בניית מחסנים וחניות רכב בקו בנין צדדי=0 מ'.

ו. בתאי שטח 83 ו-84 בשימוש מגורים יהיו 2 יחידות דיוור + יחידת הורים 1. סה"כ 3 יחידות דיוור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידות אירוח.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:

- א. 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
- ב. 2 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
- ג. 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
- ד. 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ)
- ה. 20 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו
- ו. 35 מ' - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - מציר הקו
- ז. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
- ח. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל
- י. 1 מ' ארון רשת
- יא. 3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.3	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.4	עתיקות
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
6.5	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	
6.6	חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.7	תקשורת
קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי 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.	
6.9	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.10	הפקעות ו/או רישום
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	
6.11	חלוקה ו/או רישום
לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין. החלוקה המופיעה בתשריט היא חלוקה מנחה בלבד.	

ניהול מי נגר**6.12**

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. בתחום הדרכים והחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות**6.13**

תנאי להיתר: עמידה בתקנים והוראות לסידורי נכים ומתקני תקשור בהתאם להנחיות חוק תכנון ובנייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

