

30.1.01 תל

2-109

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 10907/ה
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2/97
 מיום 25.6.97 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

ישב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' ג/ 10907

שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד.

המהווה שינוי לתכנית ג/4908 המאושרת.

צודיאל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 אישור תכנית מס. 10907
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30.10.00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

ג.י.ו

הודעה על אישור תכנית מס. 10907
 מורסמה בילקוט הכרסומים מס. _____
 מיוכ _____

פברואר 1998
 מרץ 1999
 מאי 1999
 נובמבר 2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

1. שם התכנית : תכנית מס' ג/10907, שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד-צוריאל, המהווה שינוי לתכנית ג/4908 המאושרת.
2. מקום התכנית : צוריאל. נ.צ. 179.050/268.450. גוש 19905 ח"ח 26,24,22.
3. חלות התכנית : תכנית זו חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול מלא.
4. יוזמי התכנית : מושב צוריאל. ד.נ. מעלה יוסף. 25120. טלפון: 04/9973628. שלמה סוויסה. מושב צוריאל. טלפון: 04/9979660.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6558211.
6. המתכנן : דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
7. שטח התכנית : השטח הינו כ- 15.43 דונם, מדוד גרפית.
8. מסמכי התכנית: תשריט(מחייב) ותקנון בן 7 עמודים(מחייב).
9. מטרות התכנית: א. הגדרת שטח חקלאי מיוחד ודרך חקלאית מיוחדת ע"י שינוי יעוד קרקע.
ב. קביעת הנחיות פיתוח באיזורים הנ"ל.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מס' ג/6540(מבנים חקלאיים במחוז הצפון) המאושרת ומשנה את תכנית מס' ג/4908(תכנית מתאר מקומית מעלה יוסף) המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית ג/4908 לבין הוראותיה של תכנית זו, תכנית זו עדיפה. תכנית זו גובלת עם תכנית מס' ג/1991 המאושרת.
11. פרוש מונחים והגדרות : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ושינויו.

12. תאור מילולי של המקרא וטבלת שטחים:

האזור	סימון בתשריט	שטח קיים כד'	שטח קיים כ- %	שטח מוצע בד'	שטח מוצע כ- %
קרקע חקלאית	פסים אלכסוניים בירוק	14.53	94.17	-	-
שטח חקלאי מיוחד	פסים אלכסוניים בירוק וכתום לסירוגין	-	-	14.53	94.17
דרך חקלאית	חום	0.90	5.83	0.90	5.83
סה"כ		15.43	100.0	15.43	100.0
גבול התכנית	קו כחול מלא				
גבול גוש	קו שחור עם משולשים הפוכים				
גבול חלקה	קו ירוק מלא				
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול				
מספר דרך	ברבע העליון של הרוחסה				
קוי בנין	ברבעים האמצעיים של הרוחסה *				
רוחב דרך	ברבע התחתון של הרוחסה				
רצועה לשתילת עצים וגינון	מצולע בקו ירוק מקווקו				
ציר של דרך ארצית	קו ונקודה באדום לסרוגין				
קו בנין מזרח ארצית לפי תמ"א 3	קו אדום מקווקו				
קו בנין ללולים	קו כתום מקווקו				
קו בנין למחסנים	קו חום מקווקו				
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו				

* בדרך ארצית מציר הרצועה, בדרך מקומית מגבול הרצועה.

13. רשימת תכליות ושימושים : א. כללי. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורסות ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
ב. שטח חקלאי מיוחד. מיועד ללולים, מחסנים ומתקנים הקשורים לגידול עופות. השטח המסומן כרצועה לשתילת עצים וגינון מיועד לשתילת עצים להסתרת הבניה מהנוסעים בדרך מס' 89.
ג. דרך תקלאית מיוחדת. מיועדת לדרך מצעים ומערכות תשתיות. אסורה כל בניה.
14. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
15. הפקעות ורישום : כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
תוך תודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
16. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
17. חלוקה : א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצדכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
18. ניקוז : תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז לשטח באישור רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.
אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יחרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
19. מיים : אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות, בתאום עם משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
20. ביוב : 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.
21. אשפה : יותקן מתקן לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומיקומו ייקבע בתאום עם הרשות המקומית. איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

23. תברואה וסילוק פגרים: הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והרשות המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל.

24. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת

קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מקו מתח נמוך 2 מ'

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

מקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. היתרי בניה: מתן היתרי בניה מותנה באישור והסכמת משרד הבריאות ובאישור המשרד

לאיכות הסביבה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ביוב, ניקוז, סילוק פגרים ונגישות. תנאי למתן טופס 4 (גמר בניה) יהיה סיום עבודות הפיתוח ברצועה לשחילת עצים וגינון.

26. איכות הסביבה:

א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.

ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מידיבית על איכות המים המקורית.

ג. כל המבנים יהיו אטימים לחזירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חילחול.

ד. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.

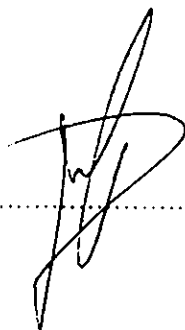
ה. המרחקים המזעריים בין שימושי הקרקע החקלאיים השונים יהיו בהתאם להמלצות משרד החקלאות בדבר מרחקי הצבה מינימליים בין מבני משק.

27. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

28. עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות בנוף ובסביבה:

ג. ימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מס (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור. בקשות להיתר בניה יכללו התיחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.

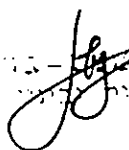
ב. שטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. תנאי למתן טופס 4 (גמר בניה) יהיה סיום עבודות הפיתוח ברצועה לשחילת עצים וגינון.



..... חתימות היוזמים

..... חתימת בעל הקרקע

ד"ר - מילגד
אדריכלות הנדסה



..... חתימת המתכנן