

25/5/63 ע 37

(11)

2-4715

תכנית מפורטת מס' ג' / 10968

שינוי ייעוד בישוב צורית

המהווה שינוי לתכנית מפורטת

מס' ג' / 5357 - תכנית מתאר ג' / צורית המאושרת

ולתכנית מפורטת מס' ג' / במ' / 127 המאושרת

הוראות התוכנית (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10968/2
 יום התקנת התכנית 25/11/63
 יו"ר הועדה המחוזית סגן לכתב

הודעה על אישור תכנית מס. 10968/2
 נודעה בילקוט הפרסומים מס. 98
 מיום 26.6.63

תאריך עדכון: 22.12.02

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית משגב

שם ישוב: צורית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 10968 שינוי ייעוד בישוב צורית
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 5357 - תכנית מתאר צורית/גילון המאושרת,
 ולתכנית מפורטת מספר ג/במ/ 127 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

צורית

צפון: 756400		מזרח: 224200		נ.צ. מרכזי:
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש		
8		19043		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא 2.3 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
 טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521

יזם התוכנית: צורית כפר קהילתי
 ת.ד. משגב 20104
 טל. 04-9581546 פקס. 04-9889503

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (1993) בע"מ
 רשיון מס': 24159
 ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100
 טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/ פתוח
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
 יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב.

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5357 - תכנית מתאר צורית/גילון המאושרת,
 ולתכנית מפורטת מספר ג/במ/ 127 המאושרת.

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

1.6 מסמכי תוכנית:

- א. הוראות התכנית (תקנון) תקנון בן 14 עמודים _____ - מסמך מחייב.
 ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:1250 _____ - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
24.07.1998	עדכון 1
25.02.2002	עדכון 2
21.5.2002	עדכון 3
22.12.2002	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.**1.9 באור סימני התשריט:**

א. מקרא לתרשים האזור (ק.מ. 50,000:1)
 (בעיקר לפי תמ"מ 2, אלא אם צויין אחרת)

שטח צבוע בכתום	שטח ישוב כפרי קיים
שטח צבוע בורוד	שטח ישוב עירוני
פסים אלכסוניים בצהוב בהיר על רקע התשריט	שטח חקלאי
שיבוץ אלכסוני בינוני בקו ירוק כהה על רקע ירוק בהיר	שמורת טבע
שיבוץ בקו ירוק כהה על רקע התשריט	שטח יער (לפי תמ"מ 22א)
שיבוץ אלכסוני גדול בקו ירוק כהה על רקע ירוק בהיר	שמורת נוף (לפי תמ"מ 8)
קו עבה בצבע חום	דרך קיימת
קו מקוטע עבה בצבע שחור	תואי למסילת ברזל
קו - 2 נקודות - קו בצבע אדום	קו מתח עליון
קו ארוך - קו קצר - קו ארוך בצבע סגול כהה	תואי מעבר לקווי חשמל
קו - נקודה - קו בצבע שחור	גבול תחום שיפוט מוניציפלי

ב. מקרא לתרשים הסביבה (ק.מ. 10,000:1)

קו שחור ומשולשים שחורים משני צידיו לסירוגין	גבול גוש
קו - נקודה - קו בצבע שחור	גבול תחום שיפוט מוניציפלי
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית קיימת
קווים אלכסוניים בשחור מוקפים בקו כחול עבה	גבול התכנית

ג. מקרא לתשריט מצב קיים ומצב מוצע

שטח צבוע קרם	אזור מגורים א'
שיבוץ אלכסוני שחור על רקע חום	אזור למבני ציבור
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קווים אלכסוניים שחורים על רקע ירוק כהה	צמחיה טבעית לשימור
שטח צבוע ורוד	דרך מאושרת
קווים אלכסוניים בצבע אדום עם תיחום בקו אדום עבה	דרך משולבת מאושרת
	דרך לביטול
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול בהיר עבה רציף	גבול תכנית מוצעת
קו שחור ומשולשים שחורים משני צידיו לסירוגין	גבול גוש
מלבן בקו אדום ובתוכו ספרות באדום	מספר גוש
קו ירוק דק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה ומספרה
קו דק בצבע שחור ומספר כחול בתוך מלבן בקו כחול	גבול מגרש מאושר ומספרו
קו דק בצבע שחור ומספר כחול בתוך אליפסה בקו כחול	גבול מגרש מוצע ומספרו
ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול	קו בניין מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
100.0	2.3	-	-	בניני ציבור
-	-	66.95	1.540	אזור חקלאי
-	-	33.05	0.760	דרך משולבת מאושרת
(33.05)	(0.76)	-	-	דרך לביטול
100.0	2.3	100.0	2.3	סה"כ

(המספרים בסוגריים - לא לסיכום)

1.11 מדידה

התכנית שורטטה ע"ג רקע של תכנית מדידה ממוחשבת.

תאריך המדידה: יוני 1998.

פרטי המודד: ישראל פומרניץ - מודד מוסמך

רשיון מסי 605

טל. 04-9881365 פקס. 04-9889281

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הקצאת שטח למבני ציבור ולחנייה, במרכז הישוב צורית.
- הסדרת מצב קיים של חדירת חלק מבנה ציבור קיים לתחום דרך משולבת מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי ודרך משולבת לשטח למבני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות ליעוד הקרקע.
- קביעת הנחיות אדריכליות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

הערות	סה"כ שטח עיקרי מכסימלי מותר מ"ר	יעוד הקרקע
	*1035	שטח למבני ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

3.1.1 אזור למבני ציבור: מגרש מס' 3001, הצבוע בתשריט בשיבוץ אלכסוני בקו שחור על רקע חום

ישמש לבנייני ציבור כגון בית לאספות ובית לעצרות עם, מגרש ספורט, מקום למתקני ספורט, סוכנות דואר, בית כנסת, גן ילדים, מוסד ציבורי לילדים.

תחניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר						קווי בניה מ'			גודל מגרש מיני	שם אזור
מס' קומות	במ'	סה"כ	קרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
3	12 מ'	55%	30%	10%	45%	15% **	40%	5 מ'	4 מ'	5 מ'	2300	בנייני ציבור

הערות:

- * גבהו המכסימלי של המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה 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 המותר ישמר.

3.3 הוראות לבניה באזור למבני ציבור:

3.3.1 מספר הקומות

מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחתכי הבנין, מפני קרקע טבעית או חפורה במגרש.

3.3.2 גגות

ניתן יהיה לבנות את הגגות בכל אחת מהאפשרויות הבאות, או בשילוב שלהן:
 א. גגות משופעים מחופים ברעפי חרס או ברעפי בטון או ברעפי פח צבוע, או בלוחות פח אלומיניום או פלדה מגולוונת צבועים בצביעה תעשייתית.
 בשום אופן לא יותר חיפוי גגות בלוחות פח לא מגלוון, אסבסט או פלסטיק.

ב. גגות שטוחים אשר ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל.

לצרכי הגנת פתחים או כניסות/יציאות מהמבנה, ולצרכי החדרת תאורה טבעית ניתן יהיה לשלב במבנים קטעי קירוי קל מלוחות פלסטיים שקופים או שקופים למחצה.

3.3.3 הנחיות אדריכליות

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ג. מקומות לתליית כביסה, דודי שמש ומשטחי קולטי שמש, ארובות, מתקני מיזוג אוויר וכדומה יוצנעו ו/או יוסתרו ע"י מסתורים מתאימים ו/או ישולבו אדריכלית במבנה. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ד. חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

חומרי גמר אפשריים לחזיתות המבנים: טיח, בטון חשוף, אבן, עץ, אלומיניום וזכוכית. לא יותר השימוש בפת, אסבסט, ניילון וכדומה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

ב. - תשתיות:**1. מים:**

א. אספקת מים תהיה מרשת המים של "מקורות". החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של הח"י.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים תשופים 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.
- ב. 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.
- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. כל מתקני מערכת החשמל יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.

5. תאורה:

כל מערכות התאורה הציבורית תהיינה עם עמודי פלדה מוזנים בכבלים תת-קרקעיים.

6. תקשורת:

- א. קווי טלפון:
כל מתקני מערכת הטלפון יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.
- ב. קווי טל"כ: (טלויזיה בכבלים)
כל מתקני מערכת הטל"כ יבוצעו במערכות תת-קרקעיות עם צנרת ושוחות/ גומחות/ ארונות מתאימים.

7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח ותוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולכלים לאצירת פסולת מוצקה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי 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.

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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

