

ת 32 e 12/9/05

חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' מט"ב מס' 140/4/2  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/2003  
 מיום 15.4.2003 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התוכנית הנקובה לעיל  
 מועד ראש הועדה [Signature]

-1-

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף  
 שם ישוב: צוריאל

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר ג/ 14074 - הגדלת שטח מגורים בתוך נחלה מס' 34 במושב צוריאל, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10298 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית: מושב צוריאל.**

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 229.450	צפון: 768.050
מספר גוש 19901	חלקות שלמות	חלקי חלקות .6,19,23,24

**1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 6.181 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 התוכנית:** מושב צוריאל (יעקב בוחבוט).  
 ד.ג. מעלה יוסף. 25150. טלפון: 04/9979815.

**מגיש התוכנית:** מושב צוריאל (יעקב בוחבוט).  
 ד.ג. מעלה יוסף. 25150. טלפון: 04/9979815.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
 טלפקס: 04/8361559.  
 מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648.  
 -אדר' רודי ברגר: 36069.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14074/2  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.10.04 לאשר את התכנית  
 סמוכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 14074/2  
 פורסמה בליקוט הפרסומים מס' 5486  
 מיום 15.11.05

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10298 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:** תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
6.2003	עדכון 1
4.2004	עדכון 2
11.2004	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור מגורים - כתום  
שטח למבני משק - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון  
דרך מאושרת - חום  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
גבול בין ייעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו s  
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול  
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
מבנה להריסה - צהוב  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
קו בניין - קו אדום מקווקו

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	1.767	28.59	2.500	40.44
שטח למבני משק	3.424	55.39	2.691	43.54
דרך מאושרת	0.990	16.02	0.990	16.02
סה"כ	6.181	100.00	6.181	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- הגדלת השטח המיועד למגורים על חשבון השטח המיועד למבני משק בתוך הנחלה.
- לאפשר הקמת יחידת מגורים נוספת להורים מבוגרים באזור המגורים והתאמת השטח המותר לבניה.
- להגדיל את השטח המותר לבניית יחידות אירוח ל- 200 מ"ר וכן את מספר יחידות האירוח המותרות לבניה מארבע יחידות לחמש יחידות.
- שינוי קווי בנין.
- הגדלת גודל מגרש מינימלי באזור המגורים מ- 1.0 ד' ל- 2.4 ד'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק לאזור מגורים ומאזור מגורים לשטח למבני משק.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
אזור מגורים	655	3	5
שטח למבני משק	673	-	-

### 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 הבניין.

2. אזור מגורים: מיועד להקמתן של שלוש יחידות דיור בשני מבנים: יחידה אחת לבעל הנחלה, יחידה לבן הממשיך ויחידת הורים וכן תמש יחידות לאירוח כפרי, חניות רכב מקורות ושלושה מחסנים ביתיים. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובן האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה. סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר. שטחם של ממ"דים ו/או מקלטים, חניות רכב מקורות ומחסנים ביתיים יחושבו במסגרת שטחי השירות המותרים.

3. שטח למבני משק: מיועד להקמת מבני משק חקלאיים על מתקניהם כגון לולים, חממות, מבנים לגידול פטריות, דירים וכן מתסנים חקלאיים ולשטחים לגידולים חקלאיים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד החקלאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

4. דרך: מיועדת למדרכות, כבישים, חניות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים ולנטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה, למעט סככות צל בתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לצרכיות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנוניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

מס' יחיד אירוח במגורש	מס' יחיד דיר במגורש	גובה בנייה מקסי' במי'		מס' קומות	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע	שטחי שירות מ"ר	שימושי עיקריים	מיתות מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	בין מב-נים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מ"ר, בדי	שם האזור, שימושים עיקריים
		במי'	מס' קומות													
5	3	8.5 למגורים 5.0, ליח' לאירוח	2 למגו-ריס, ליח' אירוח	2	590 מ"ר + מגורים 200 מ"ר אירוח	500 מ"ר + מגורים 200 מ"ר אירוח	135 מ"ר	455 מ"ר + מגורים 200 מ"ר אירוח	***	590 מ"ר + מגורים 200 מ"ר אירוח	3	**5	3	3	2.4	מגורים
-	-	4.5 *****	1	25%	25%	25%	-	25%	***	25%	*****	5 @	3	3	1.5	מבני משק
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיר *****

\* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה, תמנכה מגבן השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\* תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומתברג תשתיות

בחזית הקדמית של המגרש.

\*\*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה בנייני שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד החקלאות.

\*\*\*\* למכלל מים ותערוכת יותר גובה של 5.0 מ'.

\*\*\*\*\* אסורה כל בנייה, למעט שכבות על בתחנות אוטובוסים והשעת תלמידים.

@ מכיוון דרך מס' 2 קו הבניין הקדמי באזור למבני משק יהיה 25 מ'. בין דרך מס' 2 לבין קו הבניין תייל לא תותר בנייה למבנים חקלאיים.

### 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 לאורך 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 לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ו. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ז. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ח. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

איכות סביבה: תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בדבר קירבתם למבני מגורים.

**ג. - 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.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. 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 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') 21 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 300 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. מערכות תת קרקעיות:  
רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.  
רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

**5. 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. 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 היזם.

### 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 לצורכי רישום.

**2. הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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, רשאת 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 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.

**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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



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

9. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שווה תהיה נתיאמת עם רשויות התכנון הנוקטניות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד אין בה כדי לרדנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל עובד עובד אחר. שטח התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונדרש ענינו הליכי ביטאם דוגמא וצאת התוכנית או באחד בתיקום הסכמת הוועדה כיום בשטח זה לא נעשה כל תשלום מוסמכת, לפי כל חוקים ועל כן אין לנו כל התנגדות.  
למען הסר ספק ובענין זה לא נעשה כל תשלום ויש לנו זינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית. אין נסחוק עלינו. הוועדה או הודאה בקיום הסכם האמון ולא ניקח עליו חלק. חתימתנו בולט הפרתו עלינו שריבט נאמנו על פני עמיתים. הוועדה ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מנגד הסכם כאמור. אין כל דין שכן חתימתנו ניתנת אד ורק נתיאמת מבת תכנון.

תאריך: 21.8.05  
מינהל תכנון וקרקע ישראל  
יחידה הצפון

צוריקה  
מנהל תכנון  
למחלקת התכנון והקרקע

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

צוריקה  
מנהל תכנון  
למחלקת התכנון והקרקע

מגיש התוכנית:

דיאמנט - 2776  
אדריכלות וניווי ערים

עורך התוכנית: