

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה ה...

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף

שם ישוב: צוראל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מספר ג/ 14833 - הוראות בניה בשטח למבני משק במושב צוראל, המהווה שינוי לתקנון של תוכנית מס' ג/10298 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב צוראל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 229.600	צפון: 768.000
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19901	-	1,6-3,8,12-9,16,24-19,26
19902	-	1,2
19907	-	10,11
19908	-	1,7

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 149.86 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 צוראל. ד.נ. מעלה יוסף. 25150. טלפון: 04/9973628. פקס: 04/9974986.

מגיש התוכנית: מושב צוראל. ד.נ. מעלה יוסף. 25150. טלפון: 04/9973628. פקס: 04/9974986.

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית:

הוראות תוכנית זו מהוות שינוי בהוראות של תוכנית מס' ג/10298 המאושרת בנושא יעוד הקרקע של מבני משק בלבד. כל שאר הוראות התוכנית הנייל תקיפות ובעיני עומדות, פרט לשינוי זה. התשריט של התוכנית הנייל תקף ובעינו עומד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב, הכולל תרשים סביבה בקני"מ 1: 5,000 ונספח גושים וחלקות בקני"מ 1: 5,000.
 - התשריט של תוכנית מס' ג/10298 המאושרת, הוא תקף ובעינו עומד. הוראות תוכנית זו מהוות שינוי להוראות התוכנית הנ"ל רק בנושא מבני משק. כל שאר הוראות התוכנית הנ"ל תקיפות ובעינו עומדות.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
4.2004	עדכון 1
9.2004	עדכון 2
9.2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התרשים:

שטח למבני משק - קוים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית מציר הרצועה)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 קו בנין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח למבני משק	149.86	100.00	149.86	100.00
סה"כ	149.86	100.00	149.86	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: פירוט זכויות הבניה ביעוד של מבני משק, כפי שאושר בתוכנית מסי ג/10298, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות בשטחים המיועדים למבני משק.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות זיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
-	59,944	שטח למבני משק

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. שטח למבני משק: מיועד להקמת מבני משק, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעבירי מים, ולשטחים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים. היתרי בניה יוצאו באישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

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

העדרות	גובה בנייה				אחוזי בנייה/ שטח מקסי'				קווי בניין במי'				גודל מגרש מיני בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
	מקסי'	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי			
במ"ו*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	מיני בד'	שימושים עיקריים	
-	5.0	1	40%	40%	-	40%	-	40%	6.0 ***	5.0	6.0 ***	6.0 ***	**	מבני משק

*גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** בהתאם למסומן בתוכנית מס' 10298/א המאושרת.

*** בכפוף לאישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון ביעוד של מבני משק כמסומן בתשריט ג/10298 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 התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית 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 התוכנית 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.

איכות סביבה:

- א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר.
- ג. סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בקשה להיתר בשטח למבני משק תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.
- ה. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.

ב. - תשתיות:

1. **מיס:** 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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') 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 חשמל.
4. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים וזאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. במידה ולא ניתן לבצע קוויים תת קרקעיים רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תוואי קווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.
5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התוכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטראנספורמציה. על מגישי בקשות להיתר בניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. הגישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

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 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 לחוק 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 (התקנת 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 שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /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 בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
ג. אין לאשר מבנים החולשים על יותר מיעוד קרקע אחד.

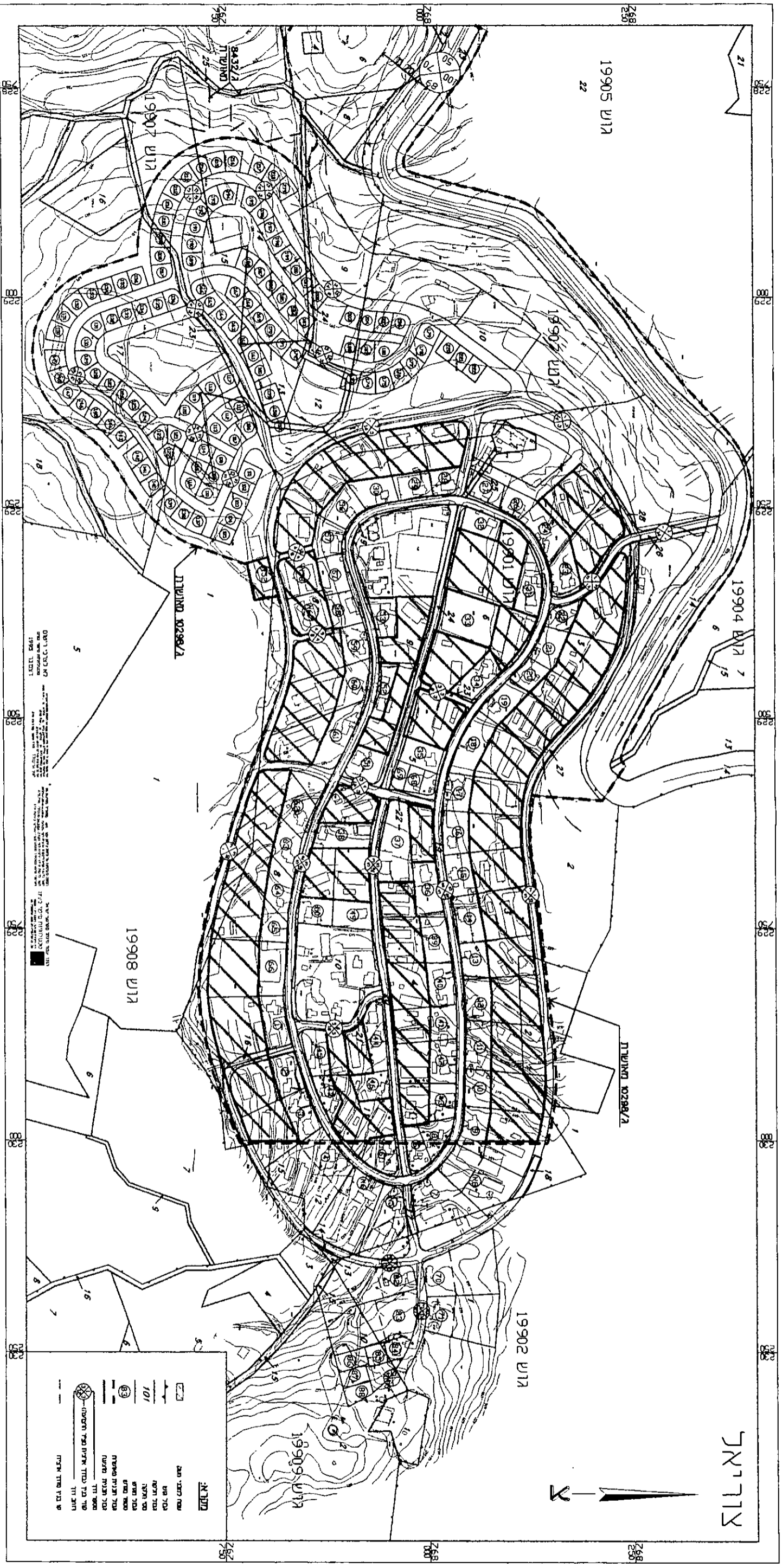
9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

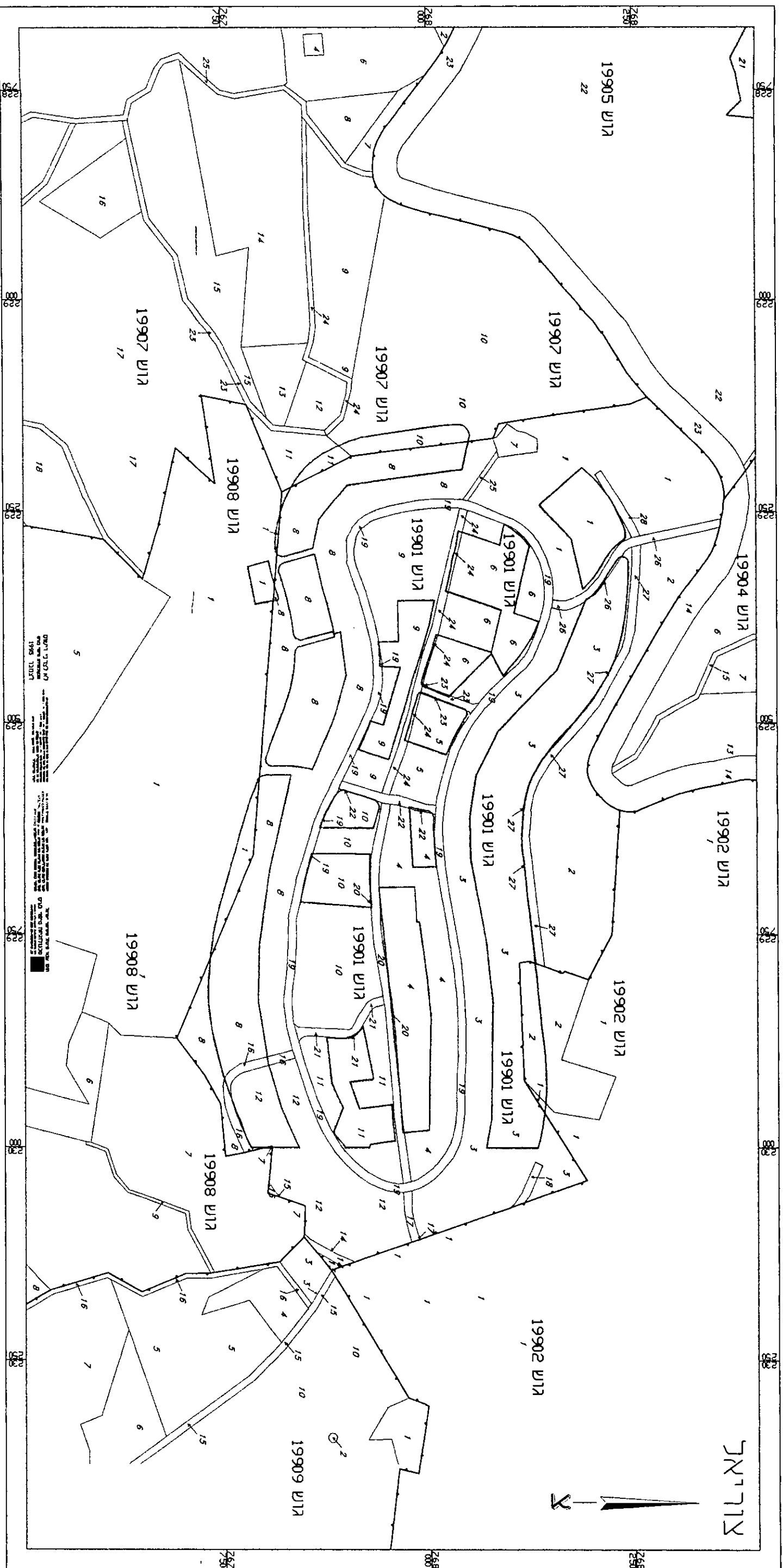
תַּרְשֵׁים סַבִּיבָה - קַנ"מ 1:5000

-9-



גרשים וחדלקות - קנ"מ 1:5000

-10-



פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

צוריאל
מושב עובדים
להתיישבות הקלאית שיתופית **אגודת**

יזם התוכנית:

צוריאל
מושב עובדים
להתיישבות הקלאית שיתופית **אגודת**

מגיש התוכנית:

דיאמנט - ברגר
אדריכלות ארנון ערים

עורך התוכנית:
