

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי- מ"א מעלה יוסף

תכנית מפורטת מס. ג' / 15834 .

התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג' / 10298 המאושרת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוז הצפון  
14-02-2008  
נתקבל

מחוז הצפון  
מחוז הצפון  
13-02-08

### חותמות

הודעה על אישור תכנית מס' 15834  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833  
מיום 21.7.08

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15834  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.1.08  
כאשר את התכנית  
הוצע לדון  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מעלה הגליל  
תכנית מס' 15834/2  
הועדה המקומית משיבתה מס' 7/2005  
מיום 24.9.2005  
החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
אשר על הועדה  
יושב ראש הועדה

### תאריכים

- הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_
- דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_
- דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

פברואר 2008

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: מ"א מעלה יוסף.**  
**שם הישוב: צוריאל.**

**פרק 1- זהוי וסווג התכנית**

**1.1 שם התכנית**

תכנית מפורטת מס. ג/15834; שנוי יעוד השטח בגוש 19908 ח"ח 1 מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד.  
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג/10298 המאושרת.

**1.2 מקום התכנית**

צוריאל.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 229600; צפון: 767725.  
 גוש 19908: ח"ח 1.

**1.3 שטח התכנית**

שטח התכנית הינו 3.643 דונם- מדוד גרפית.

**1.4 בעלי הענין**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.  
 רחי חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה.  
 נצרת עילית; מיקוד 17105.  
 טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6543273.  
 יוזם התכנית: אתי פרץ ת.ז. 057262693. אבנר פרץ ת.ז. 057335069.  
 מושב צוריאל; משק 63; מיקוד 25150.  
 טל': 04-9978949; פל': 054-9990722.  
 מגיש התכנית: אתי פרץ ת.ז. 057262693. אבנר פרץ ת.ז. 057335069.  
 מושב צוריאל; משק 63; מיקוד 25150.  
 טל': 04-9978949; פל': 054-9990722.  
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור; רישוי מס. 24944.

ת.ד. 38; כפר סמיע. דוא"ל: [fadelf1@017.net.il](mailto:fadelf1@017.net.il)

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-5380940.

## **1.5 יחס לתכניות אחרות**

1. התכנית תואמת תמ"א 35:

- א. לפי תשריט מרקמים - אזור שמור משולב.  
 ב. לפי תשריט הנחיות סביבתיות - (1 רגישות נופית/ סביבתית גבוהה.  
 (2) שטח לשמור משאבי מים.

2. התכנית תואמת תמ"מ 2 תקון 9:

- א. לפי תשריט יעודי קרקע - אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.  
 ב. לפי תשריט הנחיות סביבתיות - שטח לפתוח שמוש קרקע מוגדר.  
 3. התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/10298 המאושרת.  
 \*בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

## **1.6 מסמכי התכנית**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי ופיתוח - מסמך מחייב.  
 ד. נספח נוף - מסמך מחייב.

## **1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 11/02/08.

## **1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## **1.9 באור סימני התשריט**

אזור מגורים-	צבע כתום.
אזור מבני משק-	פסים אלכסוניים בצבע: ירוק, כתום ולבן לסרוגין.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום.
שטח חקלאי-	פסים אלכסוניים בירוק לסרוגין.
שטח חקלאי מיוחד-	פסים אלכסוניים בירוק וחום לסרוגין.
בנין קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.

קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
קו כחול מלא .	גבול תכנית מוצעת-
קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת-
קו שחור דק.	קו גובה -
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

### 1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	90.62%	3.301	שטח חקלאי
90.62%	3.301	---	---	שטח חקלאי מיוחד
9.38%	0.342	9.38%	0.342	דרך מאושרת
<b>100%</b>	<b>3.643</b>	<b>100%</b>	<b>3.643</b>	סה"כ

### פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

#### 2.1 מטרות התכנית:

הקמת מבנה בית אריזה וחדר קרור.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שנוי יעוד השטח בגוש 19908 ח"ח 1 מגרש 1/2 מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד.

### פרק 3- הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושמושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשמושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

שטח חקלאי מיוחד: שטח זה מיועד להקמת בית אריזה, הכנת אריזות קרטון לפירות וחדר קרור למוצרים חקלאיים.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים  
תשנ"ב 1992).

הערות	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי**				קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים			
			סה"כ	שטח לבסוי	שטח שטח	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי			צדדי	קדמי	
	1	7.0	25%	25%	---	25%	עיקרי	מפלס הכניסה	25%	4	3	5	3301	אזור חקלאי מיוחד

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

**3.3 הוראות נוספות :****א. תשתיות:**(1) **מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

(2) **נקוז :**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(3) **ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ; ינתן 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).
- 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.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

5) אשפה :

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות:1) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית 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 צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3) רישום :

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב ; מים ; נקוז 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 המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7) עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אשור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8) הוראות הג"א:

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

9) כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

10) תקפות התכנית:

- א. תחולתה של תכנית זו תהא מוגבלת והיא תבוטל במידה ותוגש לוועדה המחוזית תכנית להרחבת הישוב, שהועדה תחשיב אותה לחיונית יותר מאשר תכנית זו. לפיכך, במקרה כזה, לא תהא ליזם התכנית כל עילה לתביעת פיצויים בגין ביטולה של זו.
- ב. לא התחיל הליך בצוע התכנית באופן מיידי; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

11) רשות הטבע והגנים:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הנו חתימת אדר' הנוף על גבי נספח הבינוי והנספח נופי, שיצורפו לבקשה להיתר, ואישורו כי אכן בוצעו הנחיות התכנית במלואן והתבצע שיקום לשביעות רצונו.




(12) משרד להגנת הסביבה:


- א. תנאי להיתר בניה תכנית הגינון והשקיה על פי המלצות אדריכל הנוף.
- ב. יש לשלוח את התכנית לאיגוד ערים לאיכות הסביבה, גליל מערבי, למתן רשיון עסק במידה ולא קיים ולבדיקה האם יש צורך בהיתר רעלים לחדר הקירור.

(13) אמצעים למזעור הפגיעה הויזואלית:

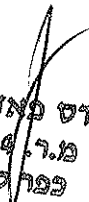
- הקרבה לגבולות שמורת הר מירון מחייבת התייחסות ורגישות גבוהה בפתרונות ויזואלים.
- מדרום יש לטעת בקרבת המבנה ובמפלס עלין אוה מונח עצים גבוהי נוף וצריפיים כגון: צפצפות ו/או ברוש מצוי בצפיפות גבוהה.
- ממזרח וממערב ניתן לשלב עצים רחבי נוף וצריפיים לאורך שביל הגישה ובשולי המטע.
- מצפון מוצע לנטוע עצים גבוהים ורחבי נוף לאורך כביש הטבעת כדי "להצניע" את המבנה מחלקו העליון של אזור המגורים במושב ובעיקר ממבני הנופש המוקמים ומתרבים לאחרונה.
- האזור חייב להשמר מפסולת ואשפה וכל אמצעי פינוי האשפה יוקמו בתוך המגרש ויוסדרו עפ"י התקנים המחמרים.

פרק 4 - חתימות


 חתימת יוזם התכנית : אלקנה נטל  
 אלקנה נטל


 חתימת מגיש התכנית :

חתימת בעל הקרקע :


 חתימת עורך התכנית : מהנדס מאדל פאנור  
 מ.ר. 24944  
 נפרט מייע