

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 9149/ג
 הועדה המקומית משיבתה מס' 4195
 מיום 25.6.95 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 יושב ראש הועדה

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 13-08-2008
 נתקבל

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 08-09-2008
 נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית מעלה יוסף
 הישוב - מושב צוריאל

תכנית מס' ג/9149

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2350 "תכנית מפורטת מושב צוריאל, שינוי לתכנית
 400/ג "שמורת טבע הר מירון" ומשלימה את תכנית ג/10298 "צוריאל" המאושרות.

=====

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 9149
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 לאשר את התכנית
 מאינטגרציה
 שר הפנים

[Handwritten signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 9149
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5902
 מיום 19.1.09

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
מ ח ו ז ה צ פ ו ן
 מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית מעלה יוסף
 הישוב - מושב צוריאל.

תכנית מס' ג/9149

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2350 "תכנית מפורטת מושב צוריאל", שינוי לתכנית ג/400 "שמורת טבע הר מירון" ומשלימה את תכנית ג/10298 "צוריאל" המאושרות.

פרק 1. - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית

תכנית זו הנקראת "תכנית מס' ג/9149 המהווה שינוי ל"תכנית מפורטת מס' ג/2350 תכנית מפורטת מושב צוריאל", שינוי לתכנית ג/400 "שמורת טבע הר מירון" ומשלימה את תכנית ג/10298 "צוריאל" המאושרות - והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף המצויין בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית.

מקום התכנית הוא בחלק המזרחי של מושב צוריאל

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
19901	14, 15, 17, 18	3, 4, 11-13, 16, 19, 20
19902	-	1
19908	-	7
19909	-	3, 10, 15

1.3 שטח התכנית.

שטח התכנית הוא 66.50 דונמים, במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין.

בעל הקרקע - מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה, נצרת עילית, טל' 04.6558211.
 יזמי התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל ת.ד. 525 מעונה,
 טל' 04.9979659, פקס' 04.9972730,
 מושב צוריאל, טלפקס' 04.9973628.
 עורך התכנית - יצחק לייבוביץ' אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 4107
 דרך הנדיב 121, פרדס חנה 37071,
 טל' 04.6376254, 050.598604, פקס' 04.6271210.

1.5 – יחס לתכניות אחרות.

לתמ"א 35 – התכנית תואמת לתמ"א 8 לשמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף – תכנית זו גורעת ממנה שטח כמסומן בתשריט בהתאם להקלה מתמ"א 8 שאושרה. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/2350 המאושרת ומשלימה את תכנית ג/10298 המאושרת. תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/9953 בכל הנוגע ליחידות אירוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית.

- א. תקנון בן 7 עמודים, מסמך מחייב.
 ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250, מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
מאי 1996	עדכון 1
אוגוסט 1997	עדכון 2
מרץ 1998	עדכון 3
אוגוסט 2001	עדכון 4
אוגוסט 2002	עדכון 5
נובמבר 2002	עדכון 6
נובמבר 2004	עדכון 7
יוני 2005	עדכון 8
דצמבר 2005	עדכון 9
ספטמבר 2007	עדכון 10
אפריל 2008	עדכון 11
יולי 2008	

1.8 הגדרות ומונחים –

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט.

מס'	תיאור הסימן בתשריט	הגדרת האזור
1.	צבע כתום	אזור מגורים א'
2.	חום מותחם בירוק	אזור מבני משק
3.	ירוק בהיר עם קווים שתי וערב בירוק כהה	שמורת טבע
4.	פס בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
5.	פס בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
6.	קו כחול רצוף	גבול התכנית
7.	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
8.	קו דק ירוק עם מספר ירוק	גבול חלקה ומספרה
9.	קו עבה שחור עם משלשים לסירוגין	גבול גוש
10.	קו דק שחור עם מספר שחור	גבול מגרש ומספרו
11.	מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
11.	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	קוי בנין
12.	מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת השטחים -

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		שם האזור
% מס"כ התכנית	שטח בדונמים	% מס"כ התכנית	שטח בדונמים	
28.59	19.01	17.53	11.36	אזור מגורים א'
56.51	37.58	31.84	21.17	אזור מבני משק
-	-	39.35	26.17	שמורת טבע
11.34	7.54	11.28	7.50	דרך קימת או מאושרת
3.56	2.37	-	-	דרך מוצע או הרחבת דרך
100%	66.50	100%	66.50	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרות התכנית.

מטרות התכנית הן הקמת 5 יחידות משק נוספות למושב צוריאל וגריעת שטחם וחלק מתכנית ג/2350, משטח שמורת הטבע הכלול בתחומי תכנית ג/400.

2.2 עיקרי הוראות התכנית.

- * שינוי יעוד קרקע משמורת טבע לאזור מגורים ומבני משק,
- קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע,
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עקריים -

מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
במגרשים 5א, 6א, 7א, 8א, 70, 71, 82, 83, 84-2 יח"ד כ"א,*	4753 מ"ר	אזור מגורים א'
-	15032 מ"ר	אזור מבני משק

* במגרשים 4, 5, 6, 8, 9, תותרנה 2 יח"ד בכל אחד, מכח היותם מצויים בתחומי תכנית זו ותכנית ג/10298 גם יחד וחלות עליהם הוראות שתי התכניות כאחד.

פרק 3 - הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים.

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א' -

מיועד להקמת בניני מגורים, חניות, מחסנים ביתיים במסגרת שטחי השירות המותרים ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מבנין המגורים. פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. חניות מקורות יחושבו כשטחי שירות במסגרת המותר. בכל מגרש תותרנה 2 יחידות דיור. באזור המגורים יותרו יחידות אירוח בהתאם לתכנית 9953/ג.

אזור מבני משק -

מיועד למבני משק, מבני עזר כגון מחסנים ולשטחים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים..

דרכים -

מיועד למדרכות, שדרות כבישים, חניות ציבוריות ומפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות ואופניים, ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים, מיתקני הדרך והנחת תשתיות. ראה תנאים נוספים בסעיף 3.2.1.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות הבניה -

שם האזור	גודל מגר' מינ' ב-ד'	קוי בנין * ב-מ'			% בניה / שטח מקסימלי***							
		צדי	אחורי	קדמי	מעל מפל' כניס'	מתחת מפל' כניס'	שימוש עיקרי	שטח שרות	כיסוי קרקע	סה"כ % בניה	גובה בניה מקס'	
											מס' קו'	ב-מ' **
מגורים	1.0	4.0	3.0	5	35%	-	25%	10%	35%	35%	2	8.5
מבני משק	1.0	3	5	3	40%	-	40%	-	40%	40%	1	5

* בין הבנינים - 6.0 מ'.

** גובה בנין יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של הבנין.

*** זכויות הבניה של מגרשים 4, 5, 6, 8, ו-9 יחושבו לפי שטח המגרש השלם כמופיע בתכנית זו ובתכנית 10298/ג גם יחד ומכח כל הוראות שתי התכניות כאחד.

צפיפות נטו - מס' יח' על מגרש, 2 יח' מגורים.

3.2.1 הוראות חזות

גימור הבניינים בתחום תכנית זו יהיה מחומרים עמידים - אבן, קרמיקה, מוזאיקה, עץ, זכוכית, רעפים. על החומרים לעמוד בתקן ישראל. תנאי להוצאת היתר בניה הוא התאמת מפלס הכניסה לבנין עם מפלס הדרך המתוכננת. בבקשה להיתר בניה יסומנו חמרי הבניה על חזיתות הבנינים. כמו כן יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתר בניה במידה ולדעתה הבניה עלולה לגרום נזק לנוף.

3.3. הוראות נוספות

3.3.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת תהיה באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית

3.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, אבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב -

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה הוא מתן פתרון ביוב מוסכם על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין.

קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ותיל אורי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרתקים האנכיים והמזעריים מקוי החשמל ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

1.3.5. אשפה –

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה האזורית מעלה יוסף. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ולפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. הוראות כלליות

4.1 חלוקה

4.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

4.1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי כמצויין בטבלת זכויות הבניה.

4.1.3 חלוקה חדשה על פי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה תאושר ע"י הועדה המקומית על בסיס תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2. הפקעות –

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

4.3. רישום –

תוך חדשיים מיום תקפה של תכנית זו יש להעביר לועדה המחוזית תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.4. תנאים לביצוע התכנית –

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.5. היטל השבחה –

היטל השבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.6. חניה -

החניה בתחומי תכנית זו תהיה בתוך המגרשים בהתאם להוראות התקנות לתכנון ובניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.7. הוראות הג"א -

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

4.8. כיבוי אש -

קבלת התחיבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.9. בנינים קיימים.

בנינים קיימים הם בנינים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, ובנינים הקיימים לפני שנת 1965.

על בנינים אלה חלות ההוראות הבאות -

א. על בנין קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים רשאים הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המיתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מיתאר זה תיבנה לפי קו הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של בנינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של בנינים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות.

בעל הקרקע.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

יזם ומגיש התכנית

אין לנהל התהליך...
רשומה...
חתימה...
לפי כל...
למינו...
בנין...
הנדיב...
כל...
חתימתו...

יצחק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 04107

עורך התכנית -

הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 71071
טל. 06-376254 פקס 71210

תאריך: 8.19.08

מינהל...
מחוז הגליל