

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
15-06-2009
נצרות ליגית

11-06-2009

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16154

מושב צוריאל - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 52.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/16154... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 4.5.09... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' ג/16154 הועדה המקומית משייב"ח מס' 2/06 מיום 4.5.09 החליטה להמליץ על הפקדה התכנון הנספחה ליו"ר מחנדים הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/16154 פורסמה ב"בנקוט ה"רסומים מס' 5986 מיום 11.8.09</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב צוריאל - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 52.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
16154/ג	מספר התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.2 שטח התוכנית
4,368 מ"ר		
מספר מהדורה בשלב 1	תאריך עדכון המהדורה	1.3 מהדורות
5/09		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	
לא רלבנטי	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	229.475
		קואורדינטה Y	767.950
1.5.2	תיאור מקום		נחלה 52 במושב צוריאל
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב צוריאל
		שכונה	-
		רחוב	דרכים מס' 2 ו-3
		מספר בית	52

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19901	מוסדר	חלק מהגוש	-	8, 9, 19, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10298/ג	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	שטח בנוי בתוך מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35
		שטח בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה ולשימור משאבי מים		
3/8/07	5696	ישוב כפרי/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		שטח ללא הגבלות סביבתיות ובעל חדירות גבוהה למשקעים		
9/7/06	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
16/8/01	5012	תכנית זו גוברת על תכנית ג/10298	שינוי	ג/10298
25/1/06	5485	תכנית זו גוברת על תכנית ג/14833	שינוי	ג/14833
15/11/05	5456	תכנית זו גוברת על תכנית ג/14074	שינוי בקו בניין דרומי בדרך 3	ג/14074

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	5/2009	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	5/2009	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-9572863	052-6976705	04-9572863	מושב צוריהל. ד"ר מעלה יוסף, 25150.	לא רלבנטי	לא רשות מקומית	לא רלבנטי	077298131	אברהם עמור	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-9974986	לא רלבנטי	04-9973628	ד"ר מעלה יוסף, 25150.	לא רלבנטי	מושב צוריהל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafonichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית, 17105.	לא רלבנטי	לא רשות מקומית ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bczeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה, 31700.	לא רלבנטי	לא רשות מקומית	36069	015463839	רודי ברגר	אדריכל
bibarm@netvision.net.il	04-9804219	054-4496741	04-9804186	גית הגלילית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	771	058524315	מורחא בינאר	מורדד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. ייעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלה מסי' 52 במושב צוריאל, לצורך הקמת 6 יחידות אירוח, ללא הגדלת השטח המיועד למגורים, תוך שמירת זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור כפי שהוגדרו בתכניות קודמות.
- ב. להגדיל את השטח המותר לבניית יחידות אירוח מ- 160 מ"ר ל- 200 מ"ר וכן את מספר יחידות האירוח המותרות לבניה מארבע יחידות לשש יחידות.
- ג. שינוי בקווי הבניין המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ושטח למבני משק למגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- שינוי בקו הבניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' בדרך מסי' 3 ובקו הבניין הצדדי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.368
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	321	0	* 321	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
-	-	2	0	* 2	מס' יחיד	
-	-	0	-4	* 4	מס' יח' אירוח	
-	-	0	-542	** 542	מ"ר	מבני משק
-	-	0	0	0	מ"ר	קרקע חקלאית
-	-	200	+200	0	מ"ר	קרקע חקלאית
-	-	6	+6	0	מס' יח' אירוח	עם הנחיות מיוחדות

* על פי תכנית מס' ג/10298 התקפה.
** על פי תכנית מס' ג/14833 התקפה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	52A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	52B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	52C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	101, 100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	2 יחידות דיור.
ב.	חניות מקורות.
ג.	מחסנים ביתיים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. 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. תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו אישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל זכויות הבנייה.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח.</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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 חשבונו.</p> <p>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.</p> <p>השתלבות בנוף ובסביבה:</p> <p>- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>- בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>

שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	4.2
שימושים	4.2.1
6 יחידות לאירוח כפרי.	א.
הוראות	4.2.2
<p>א. עיצוב אדריכלי.</p> <p>יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו אישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל זכויות הבנייה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ראו נא סעיף 6.14.</p>	
<p>ב. הוראות פיתוח.</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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 חשבונו.</p> <p>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.</p> <p>השתלבות בנוף ובסביבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. - לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. - בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. 	

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
פעילות חקלאית ללא בניה וללא בעלי חיים.	א.
נטיעת עצי פרי ונוי וגידולי שדה.	ב.
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח. אסורה כל בניה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. לא יותר ריסוס בשטח זה בשל קרבתו ליחידות האירוח.	א.

שם ייעוד: דרך	4.4
שימושים	4.4.1
מדרכות, כבישים, חניות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, תשתיות ציבוריות ונטיעות ציבוריות.	א.
הוראות	4.4.2
אסורה כל בניה, למעט סככות צל בתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ד' לזכר)	מספר יחידות/יח' אירוח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה כה"כ	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידני- ימני	צידני- שמאלי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות		עיקרי שירות	עיקרי שירות			
(4)	(4)	(4)	(2)	8.5	(3) 1.56	2 יח"ד	25.0	35.0	(2)	(2)	450	129	321	1,285	52A	מגורים בישוב כפרי (8)
(4)	(4)	(4)	1	5.0	-	6 יח' אירוח	16.5	16.5	-	-	200	-	200	1,215	52C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138	52B	קרקע חקלאית (6)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	947	100	דרך מאושרת (7)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783	101	דרך מאושרת (7)

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת. הנמוכה מבין השתיים. מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) גערה מקומית ראשית לנייד אחוזי בניה ממשל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
 (3) על פי תכנית מס' 10298/א התקפה.
 (4) על פי התשריט.
 (5) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
 (6) אסורה כל בניה, למעט סככות על נחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.
 (7) אסורה כל בניה, למעט סככות על נחנות אוטובוסים והסעת תלמידים.
 (8) מרחק מינימאלי בין שני מבנים בתא השטח למגורים בישוב כפרי: 6 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 ניקוז

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

6.3 אספקת מים

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

6.4 סידורי תברואה

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.

6.5 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר
אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

6.7 הוראות חנייה

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.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.10 פיקוד העורף

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

6.11 שירותי כבאות

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

6.12 שימור וניצול מי נגר עילי

התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום תטופל באמצעים כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה נקבוביים וחדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.
בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

6.13 היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
א. קבלת אישור שירותי הכבאות.
ב. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
ג. אישור משרד החקלאות.
ד. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.
ה. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.
ו. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.
ז. הצגת פתרון לשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, אם קיימת, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן ביוב או ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.

6.14 הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי

מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'	מבנה משק
20	לולים למטילות
40	כל יתר סוגי הלול
20	בתי אימון לעופות
20	מבנה או סככת רפת
30	מבנים לצאן
20	אורות
150	מרכז מזון ציבורי
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי
20	מכון רדייה
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות
50	בתי צמיחה מחוממים באוויר
20	בתי רשת צל
20	בתי גידול לפטריות
100	כלביות-ענף מסחרי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מס' שלב
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.6.09		לא רלבנטי	077298131	אברהם עמור	מגיש התוכנית
7.6.09	 צוראל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית ע"מ	מושב צוראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
19/5/09	 רודי ברגר אדריכלים וצני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה מתיאמת עם רשויות התכנון הנוכחיות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הודעה השטח וזאתם עיניו הסכם יתאים בוטו, ואין חתימתנו זו באה בניגודם להקנות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 לענין הסדר ספד נוצהר בזה כי אין נושא אי ייעוץ על זיניו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הטכס האמור ואי ייעוץ על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י שרכט מאתנו על פני זכויות כלטוחן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 19.5.09
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16154 ששמה מושב צוריאל - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 52 (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. לא רלבנטי

ב. לא רלבנטי

ג. לא רלבנטי

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכלים זרנג ערים
חתימת המצהיר

16/5/09
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/16154

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/9/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ביבאר מוהנא סלאמה
מחלקת מדידות - מודד מוסמך
מס' 771 מס' 04-9804180
חתימה~~

771
מספר רשיון

מוהנא ביבאר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 06/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ביבאר מוהנא סלאמה
מחלקת מדידות - מודד מוסמך
מס' 771 מס' 04-9804180
חתימה~~

771
מספר רשיון

מוהנא ביבאר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			