

21491/ג' מס' תכנית

תכנית מס' ג/21491

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
03-03-2010  
ג' ת.ק. ג' כ'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/21491

שם תוכנית: צוריאל- שינוי יעוד קרקע למבני משק

מחוז: מצפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 970 746 1274" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21491/ג'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>01/01/10</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="284 1515 635 1660" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21491/ג'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

שינוי יעודי קרקע לשטח מבני משק.

מושב צוריאל פנה למשרדנו על מנת להסדיר שטח למבני משק של תושב צוריאל. השטח שבנדון היא חלקה ב' של נחלה 51 בצוריאל. בשנת 1978 הוקם לול ע"י הסוכנות היהודית (כחלק מהקמת לולים בכל המושב) ליד הלול ישנו משטח מצעים (ישנם אישורים כולל מפת מדידה משנת 2000). לכל הלולים במושב צוריאל אין היתרים. בתכנית ג/ 4908 השטח שבנדון, הופיע כאזור חקלאי. תכנית מס' ג/10298 שינה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח. תכנית ג/14335 היתה אמורה לשנות את היעוד הקרקע (בתכנית נלקח בחשבון הלול לכן שטח המגורים הורחק מהלול). המבנה הקיים (היום לול) סומן להריסה בתכנית ג/20063 המופקדת. תכנית זו משנה את יעוד הקרקע על מנת לאפשר בניה מבנים חקלאים והסבתו למבנה קיים למבנה חקלאי (ללא בעלי חיים).

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

צוריאל- שינוי יעד קרקע למבני משק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ג/21491	מספר התוכנית	
1765.90 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
01-2016	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	מעלה הגליל
	קואורדינטה X	229288
	קואורדינטה Y	767785
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		מושב צוריאל
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	מוא"ז מעלה יוסף
	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	• חלק מתחום הרשות
	<b>נפה</b>	עכו
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	צוריאל
	<b>שכונה</b>	לא רלוונטי
	<b>רחוב</b>	לא רלוונטי
	<b>מספר בית</b>	לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19908	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהערות תמ"א 35. מרקמיסי: מרקם שמור משולב. שטח בנוי- קפלן 2003. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתי. שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35
30/07/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהערות תמ"מ 2/9. יעודי קרקע: ישוב כפרי/ קהילתי. הנחיות סביבתיות לפיתוח: שטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 2/9
12/8/2007	5704	אזור א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 / ב/4
16/8/2001	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/10298 ימשיכו לחול.	שינוי	ג/10298
14/09/2009	5998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/14335 ימשיכו לחול.	שינוי	ג/14335

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	01-2016	לא רלוונטי	28	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	01-2016	1	לא רלוונטי	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

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר פרטי
				04-9979815	ד.ג. מעלה יוסף 25150		מושב צוריהל				

### 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 פרטי
			04-9979815	ד.ג. מעלה יוסף 25150		מושב צוריהל				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינה
tzafontichnun@mimi.gov.il	6558266-04		6558211-04	תי"ד 580, נצרת עלית.17105.		רשות מקרקעי ישראל				

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Diamant.galil@gmail.com	8207635-04	052-8510185	8210569-04	רח' המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	011432978	רוזה דיאמנט	אדריכלית	
yodii@azimut.co.il	לא רלוונטי	052-2662319	לא רלוונטי	שכניה ד.ג. משגב 20183	לא רלוונטי	לא רלוונטי	056522089	אהוד תורן	מודד 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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

- שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח (לפי תכנית ג/10298 וג/14335) למבני משק.  
- לגיטימציה של מבנה קיים והסבתו למבנה חקלאי (ללא בעלי חיים).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד קרקע התקף.  
קביעת השימושים ביעוד קרקע.  
קביעת הוראות וכזויות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.765 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	-	לא רלוונטי

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מבנים חקלאיים (ללא בעלי חיים).
<b>ב.</b>	חממות.
<b>ג.</b>	סככות.
<b>ד.</b>	מבני אריזה.
<b>ה.</b>	מחסנים חקלאיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>כלליות</b> היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בין מבני המשק לשימושים רגישים אחרים יישמרו מרחקי הצבה בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
<b>ב.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
<b>ג.</b>	<b>בינוי ופיתוח</b> עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
<b>ד.</b>	<b>איכות הסביבה</b> תנאים למתן היתר בנייה: 1- אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. 2- קבלת אישור ממשרד להגנת הסביבה כי המבנה הקיים ראוי לשימוש ושאינו בנוי מאסבדט. 3- תנא להיתר בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לת"י 413.  מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.  בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
<b>ה.</b>	<b>סביבה ונוף</b> בחזיתות הפונות לדרך ולשצ"פ הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים. לאורך הגדר ישולבו נטיעות. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
<b>א.</b>	כל ההוראות ושימושים לפי ג/10298 המאושרות: מיועד למדרחות, שדרות, כבישים, חניות ציבוריות ומפרכי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים והסעות תלמידים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב-3%		שטחי בניה ב-2%		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לתחנת הקובעות	מעל לתחנת הקובעות							שטחי בניה ב-3%	שטחי בניה ב-2%	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3	3	3	-	1	6.0 (2)	40	-	-	-	-	-	-	-	40	1545.92	200	מבני משק		

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) גובהם המכסימלי עבור מכלי מים ותערוכות: 7.5 מ' מפני הקרקע הטבעי.

**6. הוראות נוספות****6.1. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.2. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסתר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.3. הוראות בנושא קווי תקשורת**

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

**6.4. הוראות חנייה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. הפקעות ורישום**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**6.7. חלוקה ורישום**

לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה כל פי דין.

**6.8. פיקוד העורף**

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

**6.9. שירותי כבאות**

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

**6.10. הוראות בנושא עתיקות**

1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילויות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה), יבצע היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה, ובלבד שלא יתווספו (עקב שינויים אלה) זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה. חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.11. סידורים לנכים ומתקני תקשורת**

תנאי להיתר: עמידה בתקנים והוראות לסידורי נכים ומתקני תקשורת בהתאם להנחיות חוק תכנון ובנייה.

**6.12 שימור משאבי מים**

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא גגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים
3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.13 נטיעת עצים ושמירתם**

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**6.14 סילוק מפגעים**

הוועדה 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 הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.  
לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוודעה, על תשבונן.

**6.15 הריסת מבנים**

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

**6.16 מבנים קיימים**

1. 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, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה 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 והבנייה.
  - ג. מבנים חקלאיים שהוכרזו כמבנים חורגים כפי שצויין בסעיף ב, רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר לשידרוג ללא הגדלת נפחי הבנייה.
2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:
  - א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
  - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
  - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
  - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקומטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

**6.17 תנאים למתן היתר בניה**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישה ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביתוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים ניספיים" מיום 23 ביוני 2008).

### 6.18. שמירת על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת לעקירה או "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או חורשה לעקירה": לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


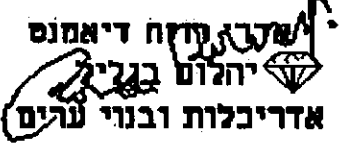
### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 7 שנים מיום אישורה ובסמכות וועדה מחוזית לאפשר הארכת המימוש ב-7 שנים נוספות.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		גורמן סלמי	
		תאגיד: מושב צוריאן	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		גורמן סלמי	
		תאגיד: מושב צוריאן	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
2/2016		רוזה דיאמנט	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		רשות מקרקעי ישראל	



**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? <sup>1</sup>		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	• נתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
	V	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות 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	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>1</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>2</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

<sup>3</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>4</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>5</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות 011432978,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21491 ששמה צוריאל- שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.

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 רלוונטי

ב. לא רלוונטי

ג. לא רלוונטי

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.

רוזה דיאמנט  
יהלום גליל  
אדריכלות ובנוי

חתימת המצהיר

01-2016

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה,

מספר זהות : לא רלוונטי

צהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ ששמה לא רלוונטי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא : לא רלוונטי
3. אני השתתפתי בעריכת את הנושא פיתוח נופי 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלוונטי  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21491

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

V מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22-06-2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית.

<u>24.7.16</u> תאריך	<u>אהוד תורן</u> שם המודד	<u>790</u> מספר רשיון	<u>אהוד תורן</u> מס' רשיון
-------------------------	------------------------------	--------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 24.7.16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>24.7.16</u> תאריך	<u>אהוד תורן</u> שם המודד	<u>790</u> מספר רשיון	<u>אהוד תורן</u> חתימה
-------------------------	------------------------------	--------------------------	---------------------------

## הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21491 שם התוכנית: צוריאל-שינוי יעוד קרקע למבני משק

עורך התוכנית: רוזה דיאמנט-יהלום בגליל תאריך: 01-2016 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
20063/ג	מופקדת	6649	22/8/2013

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		