

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0817015

ג/25395 הסדרת שטח מגורים וקווי בנין בנחלה 33- מושב ציפורי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במושב ציפורי.  
תכנית זו באה להגדיל את שטח המגורים ל-2.5 דונם בנחלה מספר 33 במושב לפי תמ"א 1/35/ב/1 (שינוי יעוד משטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לשטח מגורים בישוב כפרי).  
תכנית זו באה להסדיר את זכויות בניה וקווי הבנין שיתאימו לשימושי פלח ולשימושים הקיימים בנחלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25395 הסדרת שטח מגורים וקווי בנין בנחלה-33 מושב ציפורי

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

254-0817015 מספר התכנית

6.106 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	226575
קואורדינאטה Y	738575

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה מספר 33, במושב ציפורי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: צפורי

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפורי			

שכונה נחלה 33 ציפורי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17618	מוסדר	חלק		3
17619	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
254-0337733	33H, 33M, 33P

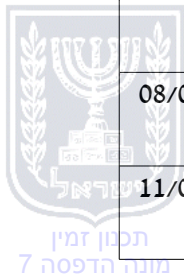
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
31/05/2018	8253	7820	תכנית זו מחליפה את תכנית 254-0337733.	החלפה	254-0337733
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
08/03/1998	2713	4626	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/9075.	החלפה	ג/9075
11/09/2012	6386	6471	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/18468.	החלפה	ג/18468



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/07/2020	איתי זהבי	14: 17 17/07/2020	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500 ותרשימי סביבה	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		אגש"ח מושב ציפורי	צפורי	ציפורי		04-6469441		info@zipperi.org

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי		04-6456678		itay@zehavy.com
מודד	מודד	חן ציון מתי	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים : - גדולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : בית בד, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורובי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.



הגדרת מונח	מונח
<p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון :</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילנג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים .</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>	



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח המגורים והסדרת קווי בנין, ללא תוספת זכויות בניה בנחלה 33-ציפורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בנחלה מקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות למגורים בישוב כפרי.
2. שינוי קו בנין דרומי חלקי מ-3 מ' ל-0 מ' בהתאם למבנים קיימים.
3. מתן הוראות והנחיות למתן היתר בניה בהתאם.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	33M
קרקע חקלאית	33H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	33M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	33H

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביעוד כפרי	1,171	19.18
קרקע חקלאית	4,935.4	80.82
סה"כ	6,106.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,501.14	40.96
קרקע חקלאית	3,605.24	59.04
סה"כ	6,106.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים להקמת 2 יח"ד וכן יח"ד קטנה . כמו כן יותרו מבני עזר (חניה מקורה, מ.מ.ד, מחסן) לכל יח"ד. בנוסף יותרו שמושי פל"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9 (שמ"ח ושת"ח).
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. תותר הצבת מבנה להלנת עובדים זרים בחקלאות, לפי המפורט בתכנית ג/21904.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בנחלה- הצגת היתכנות הקמת כל יחידות הדיור המאושרות ושימושי פל"ח בתכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי בפועל בניה שלא ניתן לאשרה מכוח התכנית בין אם היא סומנה להריסה ואם לא.</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.



## הוראות בינוי

ד

הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי לפל"ח:

א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח היא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל סביר.

## הוראות בינוי

ה

תנאים להיתר לשימוש פל"ח:

הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

## דרכים וחניות

ו

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

## תנאי להפעלה

ז

כל תעסוקה במגורים בישוב כפרי תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p><b>תשתיות</b></p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>	ח
קרקע חקלאית	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותר: מחלבה, עיבוד חקלאי, מרעה, יעור, הקמת מבנים ומתקנים חקלאיים, מבנים לגידול צמחים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל או כל שמוש אחר שמותר בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב. מגבלות וזכויות בניה לשטחים אלה יהיו בהתאם לתכנית ג/21904, מבנים חקלאיים או כל תכנית מפורטת אחרת שתחליף אותה, הכל על פי תנאי המשרד להגנת הסביבה.</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות תכנית ג/21904.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב ובינוי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי בפועל בניה שלא ניתן לאשרה מכוח התכנית בין אם היא סומנה להריסה ואם לא.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	2	(2) 9	(1) 3	45	45			10	35	2500	33M	מגורים בישוב כפרי	
0	(3)	(3)		1	(2) 9	(6) 4	45		(5) 160			(4) 160	2500	33M	מגורים בישוב כפרי	
0	(3)	(3)		1	(2) 9		45		(5) 140			(4) 140	2500	33M	מגורים בישוב כפרי	
0	(3)	(3)		1	(2) 9		45		(5) 200			(7) 200	2500	33M	מבני משק	
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	3500	33H	קרקע חקלאית



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	33M	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
(3)	33M	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(3)	33M	תעסוקה	מגורים ביישוב כפרי
(3)	33M	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
(8)	33H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

(א) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

(ג) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(ד) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.

(ה) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 2 יח"ד לנחלה ויח"ד קטנה בשטח עד 60 מ"ר.

(2) 9 מ' לגג משופע ו 8 מ' לגג שטוח.

(3) לפי תשריט.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לקבוצת שמושים מס' 2-3.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות אלה הינם מתוך סה"כ אחוזי בניה למגורים המאושרים.

(6) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות, התקף בעת הוצאת היתר הבניה..

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לקבוצת שמושים מס' 1.

(8) בהתאם לתכנית ג/21904.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להוצאת היתרים לשמושי פל"ח:

א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. תנאי למתן היתר בנחלה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בנחלה.

ה. לא ינתן היתר בניה ללא הפסקת השימושים שאינם תואמים לתכנית והריסת הבנייה שלא ניתן לאשרה לפי הוראות התכנית.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח המגורים לנחלה הינו אישור תכנית בינוי לכל שטח המגורים שיציג את אופן ניצול כל זכויות הבניה, דרכי הגישה ופתרונות חניה.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות התקן בעת הוצאת היתר בניה.  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.

ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'



6.3	חשמל
	<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל מנהג הדפסה 7 תכנון זמין</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.5	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לאשר מבנים קיימים המופיעים בתשריט התכנית ואינם עומדים בקווי הבנין ואינם מסומנים להריסה, בתנאים הבאים:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.5</b>
<p>1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. המבנים לא חודרים לתחום דרך ו/או לתחום ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות קונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.6</b>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.7</b>
<p>1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום אתרי העתיקות המוכרזים כדין: 3039/0 "צפורי" י"פ: 1091 עמ' 1383 מיום: 18/05/1964; 22985/0 צפורי (מערב) " י"פ: 4918 עמ' 4740 מיום: 11/09/2000; 29917/0 "צפורי (דרום) י"פ: 5204 עמ' 3376 מיום: 09/07/2003; 29919/0 "צפורי (דרום) " י"פ: 5204 עמ' 3377 מיום: 09/07/2003; "הר ידעיה" י"פ: 4539 עמ' 4215 מיום: 03/07/1997; לא פורסם 13576/0 הר ידעיה; "צפורי (דרום-מזרח)" י"פ: 5624 עמ' 1450 מיום: 06/02/2007; 27903/0 "צפורי, תעלות" י"פ: 4889 עמ' 3824 מיום: 05/06/2000 ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.10</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
1	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7