

080
H.12.96

2 - 2116

170-מפ-א



מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית ג' / 8466

אזור מבני משק - רפת צפורי

יוזם התכנית: מושב צפורי
באמוץ הועדה המקומית יזרעאלים

מגיש התכנית: אחים שמואלי - צפורי

אוקטובר 1996

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

פרק א' : התכנית

1. המקום: מושב ציפורי
 2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
 3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מקומית ג/8466 אזור מבני משק - רפת צפורי ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
 4. מסמכי התכנית:
 1. הוראות התכנית.
 2. תשריט בק.מ. 1:1250.
 3. נספח - תכנית בינוי בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 5. שטח התכנית: 17.7 דונם.
- | | | |
|-------|-------|------|
| 17614 | 17613 | גוש |
| 9 | 1 | חלקה |
6. יזום התכנית: מושב צפורי, באמוץ הועדה המקומית יזרעאלים.
 7. מגיש התכנית: אחים שמואלי, צפורי.
 8. עורכי התכנית:

רותי רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
 9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 10. יחס לתכניות אחרות:
 1. תכנית זו מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.
 2. הוראת תכנית מתאר ג'/6540 חלות על תכנית זו.
 11. מטרות התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק - רפת לפרות.
 12. עיקרי התכנית:
 - א. תיחום שטח לאזור גידול בעלי חיים.
 - ב. התווית דרך גישה.
 - ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות הקמת מבנים משקיים באזור.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, יזרעאלים.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: תשריט בקנ"מ 1:500 על רקע מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה את הפרטים הבאים: - מיקום המבנים כולל פרטים בדבר עיצוב חזית, ציון שימוש בכל מבנה, דרכי גישה, תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, וקביעת רום יחסי לכל שטח, הכל על בסיס טופוגרפיה מדודה.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעל: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

קרקע חקלאית: קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.

מבנה חקלאי: מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, בע"ח, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאיים.

סככה חקלאית:

מתקן המשמש ריכוז ואיחסון מזונות הדרושים למשק הבקר והצאן.

מרכז מזון:

מיועדות למעבר הולכי רגל, בע"ח וכלים חקלאיים ברוחב של עד 3 מטר.

דרכי שדה:

מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך איחסון כלים חקלאיים וציוד.

מחסן חקלאי:

כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשכ"ח - 1957.

רשות ניקוז:

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית ובאור סימני המקרא

סימון בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
שטח לבניני משק (רפת)	קוים אלכסוניים חומים	15
דרכים מוצעות	קוים אנכיים אדומים	2.7
סה"כ		17.7
		100.00

תאור מילולי של המקרא:

- שטח חקלאי - קוים אלכסוניים בצבע ירוק.
- ~~דרך לבטול~~ - ~~קוים אלכסוניים בצבע אדום על תווי הדרך המבוטלת.~~
- גבול התכנית - קו כחול עבה
- גבול תכנית מס' 2463 - קו כחול עבה מרוסק.
- גבול גוש - קו בצבע שחור משונן בכוונים מנוגדים.
- גבול חלקה - קו ירוק רציף
- מס' חלקה - מספר בתוך שטח החלקה
- גבול ומס' מגרש - קו שחור עם מספר בתוך המגרש
- מספר דרך - מספר ברבע העליון של עגול
- רוחב דרך - מספר ברבע התחתון של עגול
- קו ביוב מתוכנן - קו תכלת עם עגולים תכלת.

א"י סג' 5.12.86

פרק ה' : תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו בתנאים הבאים:

1. תוכן ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית בינוי מבוססת על מפת מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את מכון החליבה ומתקן למצבור זבל.

2. לבקשות להיתרי בניה לשימושים: החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה עם הגשתן למוסדות התכנון.
3. בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לעיל ועפ"י כל דין תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 70 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה, חומרי בניה.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
6. עיצוב הגגות (חזית חמישית) יתוכנן באמצעות חמרים עם גוון שישתלב בסביבה כגון ירוק, אפור וכו', הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
7. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בתחום המגרש, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכוניהן מעת לעת.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים

1. שטח מבני משק (רפת):

- א. שימושים מותרים:
 1. הקמת רפתות עפ"י המפורט בהגדרות בטבלת שמושים והגבלות בניה.
 2. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, מכון לחליבה, וכל מבנה אשר יידרש לצורך היצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית.
 3. דרכי גישה וחניות.
- ב. המרחקים בין ריכוזים של הבקר ייקבעו בהתאם להנחיות המדריך החקלאי של משרד החקלאות.
- ג. תכנית הבינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, הכל עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. התכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. דרכים

כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות אשר יפורטו במקום אחר בתכנית.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992
(כולל הוראות בתתית הדף):

שם האזור	גודל מגרש/נחלה מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (מ')				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי *	
		צדדי	אחורי	קדמי	פנימי (בין 2 מבנים בתוך המגרש)	מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	סה"כ	מס' קומות מירבי	במטרים
מבני משק	2.5 דונם	3	3	15	5	60%		50%	10% כולל חניה	60% משטח החלקה	קומה אחת בלבד	4.5 מ' מלבד מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר - עד 6 מ' באישור הועדה.
מתקנים הנדסיים												מגבלות בניה יקבעו לפי מהות המתקן ויובאו לאישור הועדה המקומית.

הערות:

- מרחק מינימלי של המבנים מאזור מגורים + 70 מ'.

* גובה נמדד כמרחק בקו אנכי בין הנקודה הגבוהה בחתך ובין הקרקע הטבעית באותו החתך.

פרק ז: נטיעות עצים ושמירתם

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

ביצוע התכנית יתואם עם קק"ל לגבי האפשרות להעתקת אלונים.

פרק ח': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעות שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ביוב:

לאזור תוגש תכנית ביוב ביחד עם תכנית הבינוי, וידרש אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה על מנת לקבל היתר בניה.

התכנית תכלול:

- א. הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- ב. פרישה טכנית ותכנית לניקוז החצרות, אזורי אחסון הזבל, חצרות ההמתנה ומכון החליבה.
- ג. ניקוז התשטיפים יעשה למערכת הביוב.
- ד. מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת.

3. הועדה תאשר תכניות פיתוח להספקת מים.

4. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ט': שונות

1. איסור בניה מתות לקווי חשמל או בקרבתם:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך
ב. 2.25 מ'
ב. 6.5 מ'
ב. 13.5 מ'
ב. 22 ק"ו
ב. 110-150 ק"ו
- ב. מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים, יפנה לחברת החשמל, במקרים של קווים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל. יקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המחיבות של המקרה.
- ג. לא ינתן היתר בניה בקירבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.00 מטר מציר כבל מתח עד 33 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקירבת או מעל לפבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים מעלה, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שיקבעו.
- ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2. פיקוח על הבניה:

- א. ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.
- ב. מתן טופס גמר יהיה לאחר 100% ביצוע עבודות פיתוח השטח (שתילת עצים, סלילת כבישים, בנית קירות תומכים).

3. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בשעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.

4. עתיקות:

על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח אין לבצע בתחום התכנית פעולות ללא היתר מרשות העתיקות.

עבודות החפירה והכשרת הקרקע יבוצעו בפיקוח ארכיאולוגי מטעם רשות העתיקות.

5. הפקעה ורושם:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6. חלוקה:

לא תותר כל חלוקת משנה במגרשים הכלולים בתכנית.

חתימות

אח"כ שמואל
צמורה

מגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

המתכנן

צמורה
קובץ עובדות
להחשבות ולדיווח
יוזם התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

ההיתכנות הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונעשה עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין ההיתכנות זו באה במקום הסכמה על גובה שטח ההיתכנות או כל רשות מוסמכת, לפי כל היות ועפ"י כל דין.

לכן דבר ספק מובהק בהחלט או ייעשה על ידינו הסכם בגין זה שיהיה לתכנית, אין לה חשיבות, אלא היא תהיה הפתרון ע"י מי שרכש את השטח ויחזיקו על זכותם בשטח, על כל זכות אחת העומדת לנו מזה השטח. "ועפ"י כל דין, שכן ההיתכנות ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל הקרקעי ישראל

מחוז הצפון

האריך 31.10.86

משרד הפנים מהוו הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8466

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

ביום..... לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8466

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

הודעה על אישור תוכנית מס' 8466

פורסמה בעיתון ביום

בעיתון ביום

ובעיתון מקומי ביום

חוק לתכנון ובניה 1965

ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאליים

הועדה דנה בבקשה מס' 8466

כשיבחה מיום 30.1.94

והחליטה להעביר לוועדה המחוזית

עם המלצה להסיר

ראש יישוב