



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים
רשות מקומית - מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מתאר מס. : ג/9075

מושב צפורי

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/1239, ג/7098 (מופקדת)
ו-לת.מ.א. 22.

משנה ו/או מבטלת תכניות מפורטות מס' ג/2463 (צפורי), ג/5213, ג/7693,
ג/8001 ו-ג/8466 (מופקדת).

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

גישור תכנית מס' א/9075

הועדה הממונה לתכנון לבניה החליטה
ביום 2.9.98 לאשר את התכנית.

סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה הממונה

הודעה על גישור תכנית מס' א/9075

מחיר כוח בולקוט הפרוטוקול מס' 4626

תאריך 8.3.98

2713

יוזם ומגיש : הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים
ד.נ. יזרעאל 19315
טל. : 06-6520038, פקס : 06-6425071

עורך התכנית : אדריכלית רותי רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

ינואר 1998

פרק א': התכנית

1. מיקום: מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
מקום : מושב צפורי

2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מס' ג/9075 מושב ציפורי.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.

4. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית הכוללים 18 דפים.
ב. תשריט בק.מ. 1:2500.

5. שטח התכנית: 1346.87 דונם (נמדד באמצעות מחשב).

טבלת גושים וחלקות

| גוש | חלקה | חלקי חלקה |
|-------|---------------------------|-----------------------|
| 17604 | | (1,6) |
| 17611 | | (1,2,13) |
| 17612 | (4,5,31) | (1,2,3,6,8,10,12,40) |
| 17613 | - | (1) |
| 17614 | (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12) | - |
| 17616 | (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11) | - |
| 17618 | (4,6,10) | (2,3,5) |
| 17619 | (2) | (3,4,7,10) |
| 17620 | (1,2,3,4,14,15) | (5,6,7,12) |
| 17621 | - | (26,27,28,29,46) |
| 17653 | (2,3,4,5,6,9) | (1) |
| 17663 | (12,13,24,25,27,28) | (8,10,11,14,15,23,26) |

7. יוזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים.
ד.נ. יזרעאל 19315
טל.: 06-6520038 , פקס: 06-6425071

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
טל.: 06-6558211 , פקס: 06-6560521

9. עורך התכנית: אדריכלית רותי רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215 , פקס: 04-9909990

10. יחס לתכניות אחרות:

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/1239, ת/7098 (המופקדת) ו-לת.מ.א. 22.

ב. התכנית משנה ו/או מבטלת תכניות מפורטות מס' ג/2463 (צפורי), ג/5213, ג/7693, ג/8001 ו-ג/8466 (המופקדת).

ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

11. מטרות התכנית:

- א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ב. התווית רשת הדרכים למיניהן, סיווגן וביטול הגדרות דרך קיימות.
- ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות מגורים, מבני ציבור, ספורט, מלאכה, חקלאות, שרותים ואחסנה.
- ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.
- ה. במסגרת התכנית נעשו שינויי יעוד:

- 1. מאזור מגורים א': לאזור מגורים ב'
- 2. מאזור חקלאי : למגזרים א', מגורים ב', ש.צ.פ., אזור חקלאי מוגבל, אזור למבני משק ודרכים מוצעות.
- 3. מאזור ש.צ.פ. : למגורים ב', אזור חקלאי וחקלאי מוגבל ודרכים מוצעות.
- 4. מאזור מבני משק : לאזור ספורט ושטח למבני צבור.
- 5. מאזור מלאכה : לש.צ.פ., ומגורים ב'.
- 6. משטחי יער ע"פ תמ"א 22
- 7. מדרך הולכי רגל : לשטח ספורט, שטח למבני צבור, ש.צ.פ. ושטח חקלאי.
- 8. מדרך מוצעת : לשטח חקלאי.

- ו. במסגרת התכנית הוגדרו:
 - 1. 70 יחידות קיימות למגורים א' - (אין יחידות חדשות).
 - 2. 19 יחידות קיימות ו-126 יחידות חדשות למגורים ב'.
- ז. שונו ו/או בוטלו כ-4 תכניות מפורטות קטנות החלות על תחום התכנית והן מופיעות במסגרת התכנית החדשה.

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 והבנייה תשכ"ה 1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית : תכנית מס' (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאליים.

הועד : ועד מקומי צפורי.

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 על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת שבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.

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

תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בניו לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

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

בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מבנה עזר : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים: קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני צבור : כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה 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' - טבלת שטחים, שמושים ומקרא גזונים וסימונים

| הסימון בתשריט | מוצע | | קיים | | יעוד השטח |
|--|---------|----------|---------|----------|-----------------------|
| | % מסה"כ | שטח | % מסה"כ | שטח | |
| קוים ירוקים מרווחים ואלכסוניים | 39.07 | 526.26 | 49.31 | 664.14 | 1 אזור חקלאי |
| קוים ירוקים בהירים מרווחים אלכסוניים | 12.25 | 164.93 | - | - | 2 אזור חקלאי מיוחד |
| כתום | 10.50 | 141.35 | 10.92 | 147.06 | 3 אזור מגורים א |
| תכלת | 6.24 | 84.10 | - | - | 4 אזור מגורים ב |
| חום תחום בחום | 3.54 | 47.70 | 6.04 | 81.33 | 5 אזור למבני צבור |
| ירוק | 10.44 | 140.62 | 20.70 | 278.77 | 6 שטח צבורי פתוח |
| חום בהיר תחום בירוק | 7.30 | 98.38 | 1.89 | 25.49 | 7 אזור למבני משק |
| ירוק בהיר תחום בחום | 1.23 | 16.53 | 0.60 | 8.09 | 8 אזור ספורט |
| חום בהיר | 5.53 | 74.54 | 6.51 | 87.70 | 9 דרך קיימת |
| אדום | 2.17 | 29.26 | 0.20 | 2.66 | 10 דרך מוצעת |
| פסים ירוקים ואדומים לסרוגין | - | - | 1.42 | 19.18 | 11 דרך להולכי רגל |
| קוים אלכסוניים אדומים | - | - | - | - | 12 דרך לביטול |
| סגול תחום בסגול | - | - | 0.25 | 3.39 | 13 אזור מלאכה |
| רשת קוים אלכסוניים ירוקים | - | - | 0.05 | 0.68 | 14 גן לאומי |
| רשת קוים אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק בהיר | 1.73 | 23.20 | 2.12 | 28.38 | 15 יער |
| | 100.00 | 1,346.87 | 100.00 | 1,346.87 | סה"כ |

- 16 מספר הדרך מצויין ברבע עליון של עגול.
- 17 קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.
- 18 קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.
- 19 רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.
- 20 גבול חלקה ומספרה: קו ירוק ומס' החלקה בתוך החלקה.
- 21 גבול גוש: קו אדום ומשולשים לסרוגין באדום.
- 22 גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עגול.
- 23 גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה.
- 24 בית קיים: מסומן היקף הבית בקו רציף שחור.
- 25 גבול עתיקות: תחום בקו נקודה עבה שחור.
- 26 עמודי חשמל: עיגול ריק או עיגול חצוי שחור/לבן.
- 27 קו חשמל מתח גבוה: קו מרוסק לסרוגין קו ארוך שניים קצרים בין עמודי חשמל.
- 28 קו חשמל מתח נמוך: קו רציף בין עמודי חשמל.
- 29 קו רצועת ניקוז: קו מקוטע שחור עבה.
- 30 תעלה ניקוז: קו מקווקו צפוף שחור.
- 31 מבנה להריסה: היקף הבית מסומן בקו רציף צהוב.

פרק ה': השימת תכליות ושימושים

1. אזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד

א. באזור זה יותרו: עיבוד חקלאי, מרעה, ייעור, הקמת מבנים ומתקנים לצורך הייצור החקלאי, מבנים לגידול צמחים מבוקר כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל או כל שימוש שמותר בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. מגבלות וזכויות בניה לשטחים אלה בהתאם לתכנית מתאר מס' ג/6540 - "מבנים חקלאיים" או כל תכנית מפורטת אחרת שתחול על אזור זה ותחליף אותה. הכל על פי תנאי איכות הסביבה.

ב. באזור חקלאי של נחלות א' יותרו בנוסף לכל הנאמר בסעיף א', גם מחסנים לחומרים, לתוצרת, ולכלים לצורך עיבוד קרקעות הנחלה בלבד, וכן מבנים לשימוש שרותי משרד שונים ומקצועות חפשיים בהתאם להמלצות ועדת קדמון. מבנים קיימים למשק חי ניתן להרחיב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ובתנאי שאינם מהווים מפגע סביבתי כגון ריסוסים רעילים.

ג. באזור חקלאי מיוחד - יותרו כל האמור בסעיף א' למעט מבנים ומתקנים לגידול בע"ח. השימושים באזור זה יותרו באישור הועדה, ובתנאי שאינם מהווים מפגע סביבתי כגון ריסוסים רעילים.

ד. למרות האמור בסעיף ג' ו-ב' מבנים וגידולים חקלאיים שאינם עונים לתנאי זה וקיימים על פי דין טרם אישור תכנית זו יותרו כשימוש חורג באזור זה.

2. אזור מגורים

א. אזורי מגורים יחולקו ל-2 קטגוריות כדלקמן:

אזור מגורים א'

בקטגוריה זאת נכללים מגרשים שהוקצו מתוך שטחים חקלאיים המוגדרים כנחלות חלקה א'. במסגרת התכנית הקיימת, מצויות 70 נחלות מסוג זה. התכנית המוגשת מציעה להקצות בכל נחלה מגרש המיועד להכיל את מבני המגורים. הזיקה בין מגרש זה לכלל הנחלה נשמרת. מגרשי המגורים האלה מופרדים מכלל הנחלה בחלוקת משנה בקו מרוסק. כמו כן מגרשים כאלה שהוקצו במקום נפרד מהנחלה נושאים מספר זהה למספר הנחלה בתוספת האות A. לדוגמא: נחלה מס' 10 מתחלקת, עפ"י התכנית המוצעת, למגרש למטרות חקלאיות שמספרו 10 ולמגרש למגורים שמספרו 10A.

במגרשים אלה ניתן לבנות עד 3 יח"ד לנחלה (עפ"י המפורט בטבלה) בשני מבנים. במידה ונתוני הנחלה אינם מאפשרים זאת, הזכויות יועברו למגרשים שבאזור מגורים ב'.

במסגרת השטח המותר לבניה יותר לבנות 4 יח' צימרים עד 160 מ"ר סה"כ ובקומה אחת, ליחידות הצימרים יש לתכנן כניסה וחניה נפרדים.

אזור מגורים ב'

מגרשים המיועדים לבנית יחידת מגורים אחת במגרש. גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

האזור כולל 145 מגרשים ומתחלק למגרשים לאורך תשתיות קיימות ושכונה חדשה. באזור 19 מגרשים קיימים לתושבים, 46 מגרשים לבנים ממשיכים במקום בנחלות (כשארן מקום בנחלה), ו-80 מגרשים להרחבת הישוב.

ב. תכליות ושימושים:

1. שטח שמוש עיקרי ע"פ הגדרתו בחוק:

1.1 מגורים.

1.2 תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרה סביבתי.
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.

2. שטחי השרות ע"פ הגדרתם בחוק:

2.1 בטחון ובטיחות.

2.2 מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.

2.3 אחסנה.

2.4 חניה מקורה.

2.5 קומת עמודים מפולשת (גובה מקסימלי 2.20 מ').

3. באזור מגורים א': מבני משק חקלאיים בלבד ובתנאי שהוקמו כחוק לפני מועד מתן תוקף תכנית זו.

4. מקלטים.

ג. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.

2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

ד. גידור בגבולות מגרש: יותרו גדרות בנויות עד גובה 1.0 מ' + אפשרות לגדר רשת בלבד עד גובה 2.00 מ'.

ה. קווי בנין

למרות המפורט ב"טבלת אזורים שמושים והגבלות בניה" שבהוראות התכנית, מבנים שנבנו בעבר עם היתר בניה כדין, וחורגים בכל מקווי הבנין המפורטים בטבלה, יקבלו הכשר במסגרת תכנית זו. אך כל תוספת חדשה למבנים הנ"ל תהיה חייבת להיות ע"פ הוראות ומגבלות בניה המפורטים בתכנית זו.

ו. עיצוב הגגות

יש לתכנן את החזית החמישית בצורה שתשתלב בסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית וועד המושב.

3. אזור למבני צבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות.
2. מוסדות בריאות, דת, וחינוך.
3. מועדונים.
4. מבני מנהל ומוסדות.
5. צרכניה
6. מתקני ספורט ונופש.
7. מקלטים ציבוריים.
8. מתקני משחקים.
9. גינון ודרכים להולכי רגל.
10. סככות לאופניים ורכב פרטי.
11. תחנת דלק פנימית.
12. מתקנים הנדסיים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

ד. היתר בניה לתחנת תדלוק פנימית יהיה בסמכות ועדה מחוזית עפ"י תיקון מס' 2 לתמ"א 18, וברדיוס 40 מ' ממבנה צבור.

4. אזור למבני משק

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי ותוכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אויר ומים, סלוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו' ותתן דעתה על חיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת בעיקר למגורים. הכל כפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. הקמת מבנים לבעלי חיים עפ"י המפורט בהגדרות בטבלת שמושים והגבלות בניה.
2. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, מכון לחליבה, אשר יידרשו לצורך היצור החקלאי הנ"ל, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית בינוי.
3. דרכי גישה וחניות לפריקה וטעינה לשימושים ותכליות הנ"ל.
4. אחסון לשימושים הנ"ל.

ג. המרחקים בין ריכוזים של בעלי החיים ייקבעו בהתאם להנחיות המדריך החקלאי של משרד החקלאות.

ד. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מיס והסביבה ע"י פסולת מוצקה, הכל עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ו. עיצוב הגנות (חזית חמישית) יתוכנן באמצעות חמרים עם גוון שישתלב בסביבה כגון ירוק, אפור וכו', הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

5. שטח צבורי פתוח

א. תכליות ושימושים

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
4. מקלטים ציבוריים
5. דרכים להולכי רגל.

6. האזור: שטח למתקני ספורט

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי. קו בנין בצד הגובל עם המגורים יהיה 10 מ'. האזור בין הספורט והמגורים יכלול טיפול גנני (כגון נטיעות ושיחים).

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת משטחים, מגרשי משחק, מגרשים לסוגי ספורט שונים, בריכת שחיה, יציעים לקהל וכן מבנים ומתקנים למטרות אלה.

7. האזור: שטחים לדרכים וחניות

תכליות ושימושים:

שטחים אלו מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

8. האזור: חניה

בכל אזורי התכנית ייקבעו חניות עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

9. האזור: שמורת יער

על שטח זה יחולו הוראות והנחיות ת.מ.א. 22.

ה-2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

| מס' יח"ד באזור סה"כ | צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קוי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמושים עיקריים) |
|---|---|-------------------|---------------------|-------------------------------|-----------|---------------|------------------|-----------------|------|------------------|-------------------|---|------------------------------------|--|
| | | מס' קומות | סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שמושים עקריים | מתחת למפלס כניסה | מעל למפלס כניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | | |
| 70 | 2 יחידות + 1 יחידה צמודה לאחת מהן כגודל לא יותר מ-60 מ"ר. | גג שטוח: 8 מ' | 2 | 45% | 45% | 10% | 35% | - | 45% | 5 | 3 | 3 | 1200 | אזור מגורים א' |
| | | גג משופע: 9 מ' | | | | | | | | | | | | |
| 145 | 1 | גג שטוח: 8 מ' | 2 | 45% | 45% | 10% | 35% | - | 45% | 5 | 0 או 3 * | 3 | 500 | אזור מגורים ב |
| | | גג משופע: 9 מ' | | | | | | | | | | | | |
| - | - | 9 | 2 | 40% | 40% | 10% | 30% | - | 40% | לפי תכנית בנוי | | | - | אזור למבני צבור |
| - | - | 9 | 2 | 40% | 40% | 10% | 30% | - | 40% | לפי תכנית בנוי | | | - | אזור למתקני ספורט |
| - | - | 6 מ' | קומה אחת בלבד | 60% | 60% | 10% | 50% | - | 60% | 5 | 1 | 1 | - | אזור מבני משק חקלאי בתחום הנחלות |
| - | - | 6 מ' | קומה אחת בלבד | 60% | 60% | 10% | 50% | - | 60% | לפי תכנית בנינוי | | | - | אזור מבני משק |
| - | - | 4 מ' | 1 | 2% | 2% | - | 2% | - | 2% | לפי מצב קיים | | | - | ש.צ.פ. |
| בהתאם לתכנית מטאר מס' ג/6540 - "מבנים חקלאיים". | | | | | | | | | | | | | אזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד | |
| סה"כ מס' יחידות = 215. | | | | | | | | | | | | | | |

- (הערות: 1) במסגרת השטח המותר לבניה באזור המגורים א, ניתן לבנות יחידות צימרים כמפורט בפרק ה' סעיף 3.
 2) במקרים מיוחדים בהם הקרקע בשיפוע גדול תותר קומת מסד עד 40% מכסוי הקרקע.
 3) גובה השטח שמעל למפלס ימדד מגובה פני הדרך ממנה מוצעת הגישה למגרש (עפ"י תיקון לחוק משנת 1982).
 4) באזור מגורים ב' קו בנין אחורי 0 מ' אלא אם המגרש גובל במגרש למגורים נוסף ולא בש.צ.פ. במקרה כזה קו בנין אחורי יהיה 3 מ'.
 5) רוחב מינימלי למגרשים באזור מגורים ב' - 20 מ' כחזית או במרכז המגרש במגרשים טרפזיים.
 6) מרחק מינימלי בין בנינים במגרש אחד - 3 מ'.
 7) קומת עמודים מפולשת, במידה ותבנה, תהיה חלק ממס' הקומות הרשומות בטבלת הזכויות.

פרק נ: תנאים מיוחדים ואופן ביצוע 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 ביצוע של תכנית מפורטת:

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

1. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח, ע"י מודד מוסמך.

2. תוגש תוכנית בינוי ופיתוח יחד עם בקשה להיתר בניה, כולל קביעת מפלס המגרשים. התכנית תהיה מבוססת על מפת מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך.

3. 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.

4. יתקבל אישור על חיבור הבניה למערכת הביוב של הישוב.

5. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

א. עיצוב הגגות (חזית חמישית) יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

ד. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ה. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני המגורים.

ו. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.

6. הנחיות סביבתיות:

א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה לגבי אותם אזורים.

ב. תכניות פיתוח:

יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתיחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות. קירות תמך ומסלעות לא ינשאו מעל לגובה של 1.5 מ'.

ג. נטיעת 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.

7. באזור למבני משק - לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה עם הגשתן למוסדות התכנון.

8. מקלטים וממ"דים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. לאחר אישור התכנית על הועדה המקומית לבצע את ההוראות, המפורטות בסעיפים 178-187 בפרק ז' לחוק התכנון, המתייחסים לשימוש חורג.

3. מבנים חורגים:

א. מבנים, מתקנים הנדסיים, חממות בשטחי ש.צ.פ., שנבנו בעבר כדין וקיבלו היתרי בניה ע"פ הוראות הבניה, שהיו בתוקף, וכעת חורגים מהוראות תכנית זו, יראו אותם כבעלי אישור. כל תוספת חדשה למבנים אלה תהיה מחויבת ע"פ הוראות ומגבלות הבניה המפורטים בתכנית זו, ובכפוף לאישורים המקובלים. הועדה תנהג לגבי מבנים חורגים כגון מבנים חקלאיים בשטחי ש.צ.פ., דרכים ושבילים להולכי רגל וכדומה, עפ"י פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. מבנים המסומנים במדידה וחורגים מהיעוד המוצע בתכנית זו, הועדה המקומית תטפל בהם בהתאם לסעיפים 178 ו-179 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

מבנים שסומנו בתשריט להריסה יהרסו בתוך תקופת זמן שתקבע ע"י הועדה המקומית. בכל מקרה, לא יוצא היתר בניה טרם ביצוע ההריסה.

פרק ז' מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. באזור מבני משק תוגש תכנית ביוב עם תכנית הבינוי וידרש אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה על מנת לקבל היתר בניה.

4. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.

5. כיבוי אש

ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.

פרק ח' - שינויות

1. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

- מרשת מתח נמוך - 2 מ'
- מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
- מקו מתח עליון עד 161 ק"ח - 10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

2. סילוק מיפגעים

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, 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.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

3. נטיעת עצים ושמירתם

הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

4. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, דרכים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אתרים לבינינים ציבוריים לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד' יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

6. היתרי בניה

בקשות להיתר בניה יובאו לדיון לאחר קבלת חוות דעת של הועד, ובתנאי שהועד יגיש אותה תוך 14 יום מקבלת הבקשה.

7. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פתוח ובניה.

9. חלוקה

א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. במידה ותהיינה סטיות המותרות עפ"י חוק המודדים, הנובעות ממדידה, הן תאושרנה ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. החלוקה תישם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור, ספורט וש.צ.פ. תותר חלוקת משנה ובתנאי שהחלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית.

ד. עם קבלת תוקף תוגש תכנית חלוקה לועדה מתוזזת בהתאם לסעיף 123 בחוק.

חתימות

1. יוזם ומגיש

_____ :

2. בעל הקרקע

_____ :

יעד אזורי צביון
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

3. עורך התכנית

_____ :