

091
15.12.93

כעתק משרד'

(2)

ב- 2-3825

+מפ-8

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג' / 8001

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2463/א (המופקדת)
מושב ציפורי

היוזם : משפחת גרומן, מושב ציפורי
עורך התכנית: משרד תכנון מושב יעד

נובמבר 1992

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

פרק א': התכנית

1. מיקום : מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
מקום : ציפורי, גוש: 17616, חלקות 6, 9, מגרש 7 א'.
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מס' ג' 8001/ שינוי יעוד למגורים - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' 2463 (המופקדת), מושב ציפורי. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
4. מסמכי התכנית : הוראות התכנית ותשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית : 1.7 ד' (נמדד באמצעות דיגיטציה במחשב).
6. היוזם : משפחת גרומן, ציפורי
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
8. עורך התכנית : משרד תכנון מושב יעד
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לקטע מתכנית מפורטת מס' ג' 2463 (המופקדת).
10. מטרת התכנית : החלפת יעוד אזור המוגדר כש.צ.פ. למגורים, ובהתאמה אזור המיועד למגורים לש.צ.פ.

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.
- הועד : ועד מקומי מושב ציפורי.
- אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו 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 יבולט 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.
- מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

ג': הגשת מסמכים

זס ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה וזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או נית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לו, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל ית פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

סימון בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
קווים כתומים אנכיים	1.0	58.8
קווים ירוקים מרוסקים מרווחים ואנכיים.	0.7	14.2
	1.7	100.0%

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. 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. 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.
3. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים

א. תכליות ושימושים:

1. מגורים.

2. מבני עזר לחניה ואחסון (בניה קלה או עמודים וגג בלבד).

ב. בחישוב היקף הבניה כלולים גם מבני עזר (מלבד חניה שתמדד בנפרד) ומרפסות מקורות.

ג. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. בעלי הבית 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 נפרד 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.

2. שטחים ציבוריים פתוחים :

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.

2. מגרשי ספורט ברשות הציבור.

3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

טבלת אזורים שימושים והגבלות בניה

יעוד	גודל מגרש מינימלי	מס' יח' מגורים במגרש	קווי בנין	שטח בניה מכסימלי	גובה בניה מכסימלי
1. מגורים 'א'	סה"כ 1000 מ"ר למגרש.	1 יח'	א. מגורים: קדמי - 5.0 מ' צידי - 4.0 מ' אחורי - 4.0 מ'	א. מגורים: לא יותר מ-260 מ"ר ליחידה לפי פרוט ליחידה כדלקמן: שמוש עיקרי: 200.0 מ"ר שטחי שרות: 85.0 מ"ר שטח היטל הבנינים: 260 מ"ר סה"כ	א. מגורים: 1. שתי קומות מעל קומת עמודים מפולגת. 2. גובה מכסימלי 10.00 מ' מפני קרקע טבעית.
			ב. חניה: קדמי - 0.0 מ' צידי - 0.0 מ' אחורי - 4.0 מ'		ב. חניה: 1. קומה אחת. 2. גובה מכסימלי 3.00 מ' מפני קרקע טבעית.
ש.צ.פ.	כל בניה אסורה פרט למתקנים לאספקת מים, חשמל, סלוק ביוב ובניקוז.				

רק ח': מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

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.

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 פרטית או מרכזית אם קיימת לפי זרישות משרד הבריאות.

4. מים
יסופקו ע"י מקורות.

פרק ט': שונות

1. איסור בניה מתחת 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. ברשח מחז נמוך 2.0 מ', בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ', בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים לא מוגנים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק בקבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

2. יחס לתכנית ג/2463 (המופקדת):

הוראות תכנית ג/2463 (המופקדת) שאינם סותרים תכנית זו יחולו על התכנית.

3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושכילים להולכי רגל, להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4. 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.

5. חניה:

החניה בתחום התכנית תוסדר ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

6. היטל ושכחה:

היטל השכחה ייגבה בשיעור בתנאים וכדרכים שניקבעו בתוספת השלישית לחוק.

7. היתרי בניה

בקשות להיתר בניה יובאו לדיון לאחר קבלת חוות דעת של הועד.

ח ת י מ ו ת

ג' ב' א' א' א' א'
הירוזם

חתימת בעל הקרקע

הכנסת תכנון
מושב עזר
טל. 04-902215 פקס. 04-907999
חתימת המתכנן

1008
 1008
 1008

1008
 1008
 1008

1008
 1008
 1008

1008
 1008
 1008

1008
 1008
 1008