

א-מפ-62

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג' 7693/

שינוי יעוד למגורים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2463 (המופקדת)

מושב ציפורי

היוזם : ישראל סטולרו, מושב ציפורי

עורך התכנית: משרד תכנון מושב יעד

אוגוסט 1992

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

פרק א': התכנית

1. מיקום

מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
מקום : ציפורי, גוש: 17618, חלקה: 1,
מגרשים: 32, 34

2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' ג' 7693/.
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. 1:2500 המהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית : 17.9 ד' (נמדד באמצעות דיגיטציה במחשב).

6. היוזם : ישראל סטולרו, 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 :

שינוי יעוד חלק מהחלקה הקיימת מאזור משקים חקלאיים למגורים.

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:

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

התכנית : תכנית מס' ג/7693 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאליים.

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 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.

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

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': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

אזור	סימון בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
מגורים א'	קווים מאונכים בכתום	7.0	39.1
אזור משקים חקלאיים	קווים באלכסון בירוק	10.7	59.8
דרך מוצעת	קווים מאונכים באדום	0.2	1.1
סה"כ		17.9	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 בחיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב חכנון 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 להניה ואחסון.

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

ג. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כחוצאה 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.

2. אזור משקים חקלאיים

א. תכליות ושימושים:

1. גידולים חקלאיים

2. מבני משק חקלאיים

3. מבני עזר לצורך היצור החקלאי.

4. דרכי גישה וחניות.

ב. הוראות תכנית משרד החקלאות יחולו על אזור זה.

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 7500 מ"ר למגרש מזה לפחות 1200 מ"ר למגורים ולפחות 5,800 מ"ר למשק חקלאי.	2 יח'	א.מגורים: קדמי- 5.0 מ' צידי- 4.0 מ' אחורי- 4.0 מ'	א.מגורים: 400 מ"ר סה"כ בשתי קומות ולא יותר מ-260 מ"ר ליחידה לפי פרוט ליחידה כדלקמן: שמוש עיקרי: 230.0 מ"ר שטחי שרות: 120.0 מ"ר שטח היטל הבנינים: 250 מ"ר סה"כ ולא יותר מ-180 מ"ר ליחידה	א.מגורים: 1. שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת. גובה מכסימלי 10.00 מ' מפני קרקע טבעית.
			ב.חניה: קדמי- 0.0 מ' צידי- 0.0 מ' אחורי- 4.0 מ'	ב. חניה: 25 מ"ר	ב.חניה: 1. קומה אחת. גובה מכסימלי 3.00 מ' מפני קרקע טבעית.
2. אזור למשקים חקלאיים		-	ממבני מגורים - 2 מ' מגבול התחום למגורים צידי- 4.0 מ'	4500 מ"ר	1. קומה אחת. גובה מכסימלי 6.50 מ' מפני קרקע טבעית.
3. דרכים מוצעות	כ ל ב נ י א ס ו ר ה				

פרק 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 תכניה מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:
כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב פרטית או מרכזית אם קיימת לפי דרישות 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח 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 לחכנית ג/2463 (המופקדת):

הוראות חכנית ג/2463 (המופקדת) שאינם סותרים חכנית זו יחולו על החכנית.

3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לדרכים ושבילים 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 ההסחפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה וחקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

5. חניה:

החניה בתחום החכנית חוסדר ע"פ חקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בשיעור בתנאים ובדרכים שניקבעו בתוספת השלישית לחוק.

7. היחרי בניה

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

ח ת י מ ו' ח

היוזם

חתימת בעל הקרקע

היוזם
משרד תכנון
שכונת גבעתיים
04-800990
חתימת המחכנן

מועדד הפגום נוחח צפון
 חוק הכסנו והבניה תשכ"ד-1965
 אישור תכנית מס. 7693
 הועדה המהותית להכסנו ולבניה החליטה
 ביום 10.2.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המהותית: א. גל
 סמנכ"ל להכסנו

הודעה על אישור תכנית מס. 7693
 מוטמנה בילקוט הפרסומים מס. 4172
 ביום 2.2.93 ממ"ק א' 1077

יזרעאלים
 הועדה רוח בפקודה מס.
 2.2.92
 יו"ר הועדה המהותית
 עם הסעה לפרסום
 יושב ראש: א. גל
 סמנכ"ל