

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

רשות מקומית - מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מתאר מס' : ג/10820

**שינויים בנחלות 78,43**  
**במושב ציפורי**

**המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/9075**

מושב ציפורי - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ  
 דואר ציפורי 17910  
 טל. : 06-6556440, פקס : 06-6465455

יוזם ומגיש התכנית :

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

עורך התכנית :

10820/ג  
 4989  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 24.5.01

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 10820/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 1-6-00 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

ינואר 2001

פרק א' - כללי

1. המקום : מחוז  
נפה  
ישוב  
: הצפון  
: יזרעאל  
: מושב ציפורי

גושים	חלקות	חלקי חלקות
17653	—	6,4,3

2. גושים וחלקות:

3. שם וחלות התכנית : תכנית מתאר מס' ג/10820, שינויים בנחלות 78,43 במושב ציפורי.  
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.

4. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:  
1. הוראות התכנית המכילים 11 עמודים.  
2. תשריט בק.מ. 1:1250.

6. שטח התכנית : 20.2 דונם.

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

8. היוזם ומגיש התכנית : מושב ציפורי – מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ  
דואר ציפורי 17910  
טל.: 06-6556440, פקס: 06-6465455

9. בעל הזכות על הקרקע : נחלה 43 - פאני צ'רקס, מושב ציפורי 17910  
נחלה 78 - שאול מוניס, מושב ציפורי 17910

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

11. יחס לתכניות אחרות : א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/9075.  
ב. כל הוראות תכנית ג/9075 יחולו על תכנית זו אלא אם צויין אחרת בהוראות אלה.

## 12. מטרת התכנית

א. נחלה 43:

הגדלת אזור מגורים קיים וחלוקתו לשלושה מגרשים, אחד מהם מיועד למתישב. פיצול הנחלה ע"י הפיכת מגרש 43/5 בגודל 800 מ"ר למגורים ב' (למתיישב), אושר לצורך מציאת דיירים לבית קיים ונטוש.

האישור נתקבל בסמוך לאישור תכנית ג'/9075.

במסגרת זו נעשו שינויי יעוד כדלקמן:

1. מאזור חקלאי למגורים א'.
2. ממגורים א' למגורים ב'.
3. ממגורים א' לאזור מגורים מיוחד בנחלה.

ב. נחלה 78:

צרוף מגרש סמוך ואזור סככות חקלאיות בנויות לתחום הנחלה באופן שתתאפשר בניית בית שני בנחלה. צרוף מגרש 236

(מגורים ב') לנחלה כאזור מגורים לבן ממשיך (מגורים א'),

אושר בסמוך לאישור תכנית ג'/9075.

במסגרת זו נעשו שינויי יעוד כדלקמן:

1. מחקלאי מיוחד לחקלאי (בנחלה).
2. מחקלאי מיוחד למגורים א'.
3. ממגורים ב' למגורים א'.
4. ממגורים ב' לחקלאי מיוחד.

**פרק ב' – 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 ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

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

**פרק ג': טבלת שטחים לפי שימושים ומקרא גוונים וסימונים בתשריט:**

הסימון בתשריט	מוצע		קיים		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
קוים ירוקים מרווחים ואלכסוניים	64.85	13.1	67.33	13.6	1. אזור חקלאי בתחום הנחלה
קוים ירוקים וחומים אלכסוניים לסרוגין	1.98	0.4	9.41	1.9	2. אזור חקלאי מיוחד
כתום	24.75	5.0	20.79	4.2	3. אזור מגורים א'
תכלת	3.96	0.8	2.47	0.5	4. אזור מגורים ב'
כתום תחום בתכלת	4.46	0.9	--	--	5. אזור מגורים מיוחד
	100%	20.2	100%	20.2	סה"כ

- 6. מספר הדרך - מספר ברבע העליון של העגול.
- 7. קו בנין משמאל לדרך - מספר ברבע שמאלי של העגול.
- 8. קו בנין מימין לדרך - מספר ברבע ימני של העגול.
- 9. רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העגול.
- 10. גבול חלקה ומספרה - קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
- 11. גבול גוש - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין.
- 12. גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
- 13. גבול מגרש ומספרו לפי תכנית ג'/9075 - קו רציף ומס' המגרש מצוין בתוך עיגול.
- 14. גבול התכנית - מסומן בקו כחול עבה.
- 15. בית קיים - מסומן היקף הבית בקו רציף שחור.
- 16. גבול עתיקות - תחום בקו נקודה עבה שחור.
- 17. עמודי חשמל - עיגול ריק או עיגול חצוי שחור/לבן.
- 18. קו חשמל מתח גבוה - קו מרוסק לסרוגין קו ארוך שניים קצרים בין עמודי חשמל.
- 19. קו חשמל מתח נמוך - קו רציף בין עמודי חשמל.

**פרק ד': רשימת תכליות ושימושים:**

הכל לפי הוראות תכנית ג' / 9075.

**1. אזור חקלאי בתחום הנחלה 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 בתחום 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.

**2. אזור מגורים:**

- א. אזורי מגורים יחולקו ל-2 קטגוריות כדלקמן:

**אזור מגורים א'**

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. בקטע מס' 1 זכויות מגרשים 43/2 ו- 43/4 מחושבים כיחידה אחת.

**אזור מגורים ב' ואזור מגורים מיוחד (בנחלה)**

מגרשים המיועדים לבנית יחידת מגורים אחת במגרש. גודל מגרשים:

1. בקטע מס' 1:
  - א. מגרש מס' 43/4 – 900 מ"ר (מגורים מיוחד בנחלה).
  - ב. מגרש מס' 43/5 – 800 מ"ר (מגורים ב')
2. בקטע מס' 2: מגרש 55/3 – 1,600 מ"ר (מגורים ב').

## ב. תכליות ושימושים:

1. שטח שימוש עיקרי עפ"י 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 מטריד 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 עפ"י 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'.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992**

מס' יחיד באזור סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי במטרים מעל לקרקע מתוכננת	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
				סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
3 X 3	2 יח' + 1 יח' צמודה לאחת מהן בגודל לא יותר מ"ר 60	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 9 מ'	2	45%	45%	10%	(8)	45%	35%	5	3	3	1,200	אזור מגורים א'
2	1	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 9 מ'	2	45%	45%	10%	(8)	45%	35%	5	0 או 3 *	3	500	אזור: מגורים ב' - מגורים מיוחד
-	-	6	קומה אחת בלבד	60%	60%	10%	-	60%	50%	5	1	1	13,000	אזור הקלאי בתחום הנחלה
בהתאם לתכנית מתאר מס' ג/6540 - מבנים הקלאיים.														אזור הקלאי מיוחד

**הערות:**

- 1) במסגרת השטח המותר לבניה באזור המגורים א', ניתן לבנות יחידות צימרים כמפורט בפרק ה' סעיף 2א.
- 2) במקרים מיוחדים בהם הקרקע בשיפוע גדול תותר קומת מסד עד 40% מכיסוי 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 מינימאלי למגרשים באזור מגורים ב' - 20 מ' בחזית או במרכז המגרש במגרשים טרפזיים.
- 6) מרחק מינימאלי בין בנינים במגרש אחר - 3 מ'.
- 7) קומת עמודים מפולשת, במידה ותבנה, תהיה חלק ממס' הקומות הרשומות בטבלת הזכויות.
- 8) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

**פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

לפי הוראות תכנית ג'9075.

**פרק ו': 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. 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.
4. **מים :**  
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. **כיבוי אש**  
ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות רשות הכבאות.

**פרק ז': שונות**

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 המצויינים להלן :

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקר 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. הפירה, 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	-	6 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

ד. תפירה, 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. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 3. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 4. סילוק מפגעים :

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.

5. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6. זיקת הנאה – זכות מעבר :

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

7. מס השבחה :

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

כל הנחלות שבתכנית נמצאות בתחום אתר עתיקות ציפורי. עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות כל פעולה טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

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


ג. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

חתימות:

עורר  
מלש פונד  
להתישבות יתופית בע"מ

\_\_\_\_\_ : 1. היזם ומגיש התכנית

\_\_\_\_\_ : 2. בעל הקרקע

 \_\_\_\_\_ : 3. בעל הזכות על הקרקע

יעד אדריכלים  
ומתכננים ערים ונוף  
בע"מ

\_\_\_\_\_ : 4. עורך התכנית