

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/19893

שם תוכנית: מושב ציפורי – החלפת שטחים
אזור מבני משק ואזור חקלאי

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 19893/ג אישור תכנית מס' 19893/ג מנהל מועצה התכנון 16.3.13 לאשר את התכנית	
הודעה על אישור תכנית מס' 19893/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6566 מיום 20/3/13	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מחליפה חלק מאזור ביעוד מבני משק עם יעוד חקלאי ללא שינוי גודלם, ומסדירה את יעודי השטח בהתאם.
התכנית מבטאת חלק מעקרונות תכנית האב של היישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מושב ציפורי – החלפת שטחים אזור מבני משק ואזור חקלאי
			מספר התוכנית	19893/ג
	1.2	שטח התוכנית		463.87 ד'
	1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
			מספר מהדורה בשלב	01
			תאריך עדכון המהדורה	12.09.2012
יפורסם ברשומות	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית ל.ר. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים. התכנית מהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים. ללא איחוד וחלוקה. לא
			סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

226850 קואורדינטה X
738850 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטחים חקלאיים ומשקיים בציפורי.

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב מושב ציפורי

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17611	מוסדר	חלק מהגוש		4,8,9,10,11
17613	מוסדר	חלק מהגוש		1
17614	מוסדר	חלק מהגוש		8,9
17616	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,4,5,7,8,9,11,12
17618	מוסדר	חלק מהגוש	5	1,2,3,4,6,7
17619	מוסדר	חלק מהגוש		3,4,6,7,8,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	יעוד לפי תשריט המרקמים : מרקם שמור משולב ומכלול נופי, צמוד למרקם עירוני. בתשריט הנחיות סביבתיות : רגישות סביבתית גבוהה.	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"א 3- שינוי 11 א	כפיפות	בסמוך לתוואי דרך ראשית (ראה התייחסות בתמ"א 23).	י.פ. 4363	19/12/1995
תמ"א 23	כפיפות	בסמיכות למסילת ברזל מתוכננת כפולה ומחוץ לרדיוס הנדרש בהעדר תוכנית מפורטת- מפגש בין מסילה לכביש מחייב רדיוס של 600 מ'.	י.פ. 3366	31/07/1986
תמ"א/34/ב/3	כפיפות	במרחק 600 מ' מעורק ניקוז ראשי, ובמרחק 120 מ' מעורקי ניקוז במחוז צפון.	י.פ. 5606	18/12/2006
תמ"מ/9/2	כפיפות	יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב כפרי / קהילתי, חקלאי/ נוף כפרי פתוח. יעוד לפי תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לפיתוח מותנה, שטח ללא מגבלות סביבתיות שטח לפיתוח קרקע מוגדר.	י.פ. 5696	30/07/2007
ג/9075	שינוי	שינוי שטח מבני משק לחקלאי.	י.פ. 4626	08/03/1998
מק/יז/9075/01	כפיפות	ללא שינוי	י.פ. 5060	14/03/2002
מש"צ 100	שינוי	שינוי שימוש קרקע חקלאית למבני משק.	י.פ. 5349	14/12/2004
מק/יז/9075/07	כפיפות	ללא שינוי	י.פ. 5508	22/03/2006
ג/17047	כפיפות	ללא שינוי	י.פ. 6000	24/09/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לת"ב יזרעאלים	רותי רוהטין	12/09/2012	-	22	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית לת"ב יזרעאלים	רותי רוהטין	10/09/2012	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית לת"ב יזרעאלים	רותי רוהטין	10/09/2012	1	-	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית לת"ב יזרעאלים	איה שלמון	12/09/2012	-	15		מנחה	נספח נופי- סביבתי
	ועדה מקומית לת"ב יזרעאלים	איה שלמון	12/09/2012	1		1:500 1:250	מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
כמפרט בסעיף 1.5.5	info@zipportri.org	04-6465455		04-6556440	דאר ציפורי 17910	-	מושב ציפורי	-	-

יזם בפועל 1.8.2									
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
info@zipportri.org		04-6465455	-	04-6556440	דאר ציפורי 17910	-	מושב ציפורי	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
tzafontichnun@mimi.gov.il		04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 קרית הממשלה נצרת עילית 17105		מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
ruthy@yaad-arc.co.il		04-9909990	052-8611997	04-9902215	יעד ג.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	031080880	אדריכלות ובינוי ערים
azmi_srv@zahav.net.il		04-6465295	052-8391335	04-6569782	ת.ד. 2527 נצרת 16124	---	עזמי אבו חנא – מודדים מוסמכים	056336340	עזמי אבו חנא
mizpetel@netvision.net.il		04-6021582	054-5961133	04-6021582	ת.ד. 151 שמשית		תכנון נוף איה שלמון	025693243	איה שלמון

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 המרת שטחים של מבני משק מאזור מבני משק קיים לאזור חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מחקלאי למבני משק וממבני משק לחקלאי.

2.2.2 התאמת זכויות והגבלות בניה בשטחים ששונ בתחום התכנית עפ"י הוראות תכניות תקפות: ג/9075 ומש"צ 100.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	463.87 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני משק	מ"ר	98,670	אין שינוי	98,670	-	מתוך הסה"כ, 68,700 מ"ר כלולים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

טבלת יעודי קרקע ותא שטח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

טבלת שטחים 3.2

(1) סך כל השטח למבני משק הוא שלא שינוי מהמצב המאוסר. סה"כ שטח מבני המשק במצב המוצע הוא 98,670 מ"ר, מתוכם 29,970 מ"ר מוצעים, ועוד 68,700 מ"ר מאושרים וכלולים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת.

(2) סך כל שטח הקרקע החקלאית הוא שלא שינוי מהמצב המאוסר. סה"כ שטח חקלאי במצב המוצע הוא 176,440 מ"ר, מתוכם 29,970 מ"ר מוצעים, ועוד 146,470 מ"ר מאושרים וכלולים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת.

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מבני משק:	
4.1.1 שימושים	
א. כל התכליות והשימושים המותרים ביעוד מבני משק עפ"י תכנית ג/9075.	
ב. פנלים סולריים על גגות מבנים.	
4.1.2 הוראות	
כל ההוראות החלות על יעוד מבני משק עפ"י תכנית ג/9075.	
4.2 קרקע חקלאית:	
4.2.1 שימושים	
כל התכליות והשימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י תכנית מש"צ 100 ובהתאם לתכנית ג/6540.	
4.2.2 הוראות	
כל ההוראות החלות על קרקע חקלאית עפ"י ההוראות בתכנית מש"צ 100 ובהתאם להנחיות תכנית ג/6540.	
4.3 ייעוד עפ"י תכנית מאושרת:	
4.3.1 שימושים	
כל התכליות והשימושים המותרים עפ"י תכניות ג/9075, מק/ז/01/9075, מק/ז/07/9075, ג/17047 ומש"צ 100.	
4.3.2 הוראות	
כל ההוראות החלות עפ"י ההוראות בתכניות ג/9075, מק/ז/01/9075, מק/ז/07/9075, ג/17047 ומש"צ 100.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / אחוזים					אחוזי בניה כוללים %	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		ייעוד		
		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי שירות	עיקרי שירות						קדמי	צדדי – ימני	צדדי – שמאלי	אחורי			
מבני משק	29,970	בהתאם לזכויות הבניה המפורטות ביעוד זה בתכנית מתאר מס' ג/9075 – "מושב ציפורי"																
קרע חקלאית	29,970	בהתאם לתכנית מתאר מס' ג/6540 – "מבנים חקלאיים"																

(1) יותר מתקנים גבוהים יותר הדרושים להפעלה תקינה של הפעילות החקלאית (כגון: מיכל תערובת בגובה 8 מ'), באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

- 6.1.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 6.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ביוב:

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

הביוב יופנה למערכת הביוב הקרובה, או כל פתרון אחר באישור משרד הבריאות.

6.2 דרכים וחניות

6.2.1 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של ההתחברות לדרך, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.2.2 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.3 הוראות בנושא חשמל

6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3.2 תחנות השנאה

- א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.3.3

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.3.4

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

- 6.4.1 השטח המסומן בתשריט, הכולל בין השאר את 22985/0 "צפורי (מערב)" י.פ. 4918 עמ' 4740 מיום 11/09/2000, את 35281/0 "צפורי (דרום-מזרח)" י.פ. 5624 עמ' 1450 מיום 06/02/2007, ואת 27903/0 "צפורי, תעלות" י.פ. 4889 עמ' 3824 מיום 05/06/2000, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.4.1 כל עבודה, בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.4.2 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5 היטל השבחה

- 6.5.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.5.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.7 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

היקף עבודות העפר הצפוי על פי התכנית קטן מ- 100,000 ממ"ק.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.10 עיצוב אדריכלי

בהתאם להוראות תכנית ג/9075.

6.11 פיתוח סביבתי	6.11
6.11.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.	6.11.1
6.11.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	6.11.2
6.11.3 <u>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</u> א. עבור שימושים שאינם מזהמים, יש להפנות מי נגר עילי לשטחים הפתוחים הגובלים במתחם הבנוי. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים. תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ב. במידה והבנייה מיועדת לשימוש שיגרום לזיהום המים (כגון: לולים), יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל האזור ומגע עם השימוש המזהם. הדבר יעשה על ידי משטח מגביה, בניית סוללת עפר או חפירת תעלה על מנת להטות את מי הנגר אל השטחים הפתוחים הגובלים. ג. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר השטחים הפתוחים.	6.11.3

6.12 פיתוח תשתית	6.12
6.12.1 פיתוח השטח יעשה כך שישמרו אזורי נטיעה היקפיים בין המבנים המשקיים והגדר. ויצירת מחסום נופי באמצעות סוללת אדמה מוגבהת ושתילה מעליה בין המבנים ודרך מספר 7926 הסמוכה.	6.12.1
6.12.2 בהתאם להוראות תכנית ג/9075.	6.12.2

6.13 שרותי כבאות	6.13
בהתאם להוראות תכנית ג/9075	

6.14 חלוקה ורישום	6.14
6.14.1 תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. חלוקה שמופיעה בתשריט יעודי קרקע – מנחה בלבד.	6.14.1
6.14.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובסמכות הוועדה המקומית.	6.14.2

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנים מתוקפה של התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מושב ציפורי	חתימה: צפורה	תאריך: 22.10.12
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 570010421	

עורך התכנית	שם: רותי רהטין	חתימה: רותי רהטין	תאריך: 22.02.2011
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 511525305	

יוזם בפועל	שם: מושב ציפורי	חתימה: צפורה	תאריך: 22.10.12
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 570010421	

בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 19893/ג שם התוכנית: מושב ציפורי – החלפת שטחים אזור מבני משק ואזור חקלאי

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 22.02.2011 חתימה: 

יחד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בצ"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח נופי סביבתי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		✓
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾				
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓
שמירה על עצים בוגרים ¹				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

¹ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רותי רוהטין, מספר זהות 031080880

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19893 ששמה מושב ציפורי – החלפת שטחים אזור מבני משק ואזור חקלאי.
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות.
בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים
מספר רשיון 30755.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ

א. מודד

ב. איה שלמון – אדריכלית נוף.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רותי רוהטין
חתימת המצהיר
אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

10/09/2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה איה שלמון, מספר זהות 025693243, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19893 ששמה מושב ציפורי – החלפת שטחים אוור מבני משק ואזור חקלאי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנוף ויש בידי תעודה מטעם איגוד האדריכלים והמהנדסים שמספרה הוא 106584
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא הנוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר
תכנית מס' ג/19893 - איה שלמון
ע.מ. 025693243
טל 04-6021582
ת.ד. 151 שמשית 17906

תאריך 13/9/12

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/19893

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.

☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הנני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערה על ידי ביום: 15/10/08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

15/10/12
תאריך

עזמי אבו חנא
מודד מוסמך
מדידה מקדסטרית
חתימה

665
מספר רשיון

עזמי אבו חנא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרילי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

15/10/12
תאריך

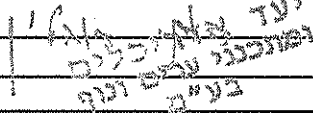
עזמי אבו חנא
מודד מוסמך
מדידה מקדסטרית
חתימה

665
מספר רשיון

15/10/12
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 19893/ג שם התוכנית: מושב ציפורי – החלפת שטחים אזור מבני משק ואזור חקלאי

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 10/09/2012 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.