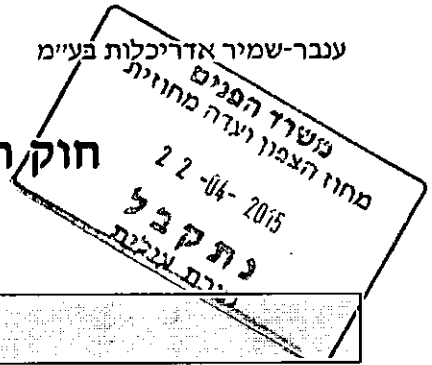


2123603-1

תכנית מס' ג/17627

ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17627

מרכז יער חינוכי - ציפורי

מחוז **מרחב תכנון מקומי**  
הצפון **יזרעאלים**  
תכנית מפורטת **סוג תוכנית**

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1048 694 1214" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965            אישור תכנית מס' 17627            הודעה המחוזית לתכנון ובניה וחליטה            ביום 15.2.15 לאשר את התוכנית            מנהל מינהל התכנון אורי אילן יזרעאל המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="363 1523 710 1653" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17627            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____            מיום _____</p> </div>	

לא רלוונטי

דברי הסבר לתוכנית

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<b>מרכז יער חינוכי - ציפורי</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
17627/ג	<b>מספר התוכנית</b>		
41.86 ד'		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים לתוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
03.15	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>		
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>		
ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</b>		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

**1.5 מקום התוכנית**

<b>יזרעאלים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		
225850	קואורדינטה X			
738150	קואורדינטה Y			
מרכז חינוכי קיים מדרום-מערב למושב ציפורי		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		
מו"ז עמק יזרעאל	<b>רשות מקומית</b>	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		
חלק מתחום הרשות	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>			
לא רלוונטי	<b>יישוב</b>	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		
<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>				
<b>מספרי חלקות בחלקן</b>	<b>מספרי חלקות בשלמותן</b>	<b>חלק / כל הגוש</b>	<b>סוג גוש</b>	<b>מספר גוש</b>
7-5,1	4	חלק מהגוש	מוסדר	17604
<b>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</b>				
לא רלוונטי				<b>1.5.6 גושים ישנים</b>
לא רלוונטי	<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות</b>			

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6650	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת עפ"י המפורט בה. יתר הוראות תכנית מאושרת קודמת ימשיכו לחול. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.	3963	16.01.92
ג/6540	שינוי	שינוי ייעוד מחקלאי לפיתוח	3957	26.12.91
תמ"מ 2 (9)	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תכנית זו אושרה בולנת"ע ביום 13.11.2012 שינוי ייעוד של כ- 4 דונם משמורת טבע לאיזור ספורט ונופש בהתאם לסעיף 4.2 לתמ"מ 2 (9), בהתאם לסעיף 7 בהוראות תמ"מ 8 ובהתאם להמלצת מועצה גנים לאומיים ושמורות טבע אשר שינוי ייעוד לגן לאומי שאינו כלול בתמ"מ 8 לפי סעיף 5.2 (3) בהוראות תמ"מ 2 (9) ואישור תכנית לפי התוספת הראשונה לחוק. אישור תכנית החלטת מועצה גנים לאומיים ושמורות טבע ישיבה מס' 137 מיום 25.03.2013	החלטת מועצה ארצית 276	16.08.05
תמ"מ 8	כפיפות		החלטת ממשלה 693	13.07.81

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר-שמיר אדרכלות בע"מ	03.2015		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבר-שמיר אדרכלות בע"מ	03.2015	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבר-שמיר אדרכלות בע"מ	08.2014	1		1:500	מנחה	נספח בניוי עקרוני
	משרד התחברה	מתנדס צביקה נוה	03.2015	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מחלקת תכנון מרחב צפון, הקק"ל	03.2008	1	2		מנחה	נספח נוף

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו 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 אחרים**

גוש/חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shimonaa@kkl.org.il	04-8470268	-	04-8470307	חיים, ת.ד. 26103 קריית	520020314	520020314	קרן קיימת לישראל מרחב צפון								

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zafontichnun@rmi.gov.il	04-6560521	04-6558211	04-6558211	רחוב עזריאל, ת.ד. 580, 17105 נהר שבע	500101761	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע אחרים**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Inbar.iris@gmail.com	04-9898920	052-2666975	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236	514921253	ענבר-שמיר אדרכלות בע"מ	056241243	31132	אריס ענבר	אדרכלות ובינוי ערים
office@zvi-naveh.com	04-8729002	050-7494227	04-8725001	שדרות ההסתדרות 177, מפרץ חיפה 32960			052866050	32039	צבי נוה	מתנדס אורחי
shimonaa@kkl.org.il	04-8470268	052-7494227	04-8470307	ת.ד. 26103 קריית חיים	520020314	מח' תכנון מרחב צפון, הקק"ל	02788740			תכנון ערים
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	052-2612568	04-8726547	הגדר העבר 71 א', קריית חיים 26304				583	בני שפירא	מתנדס אורחי מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

הסדרת אתר מרכז יער חינוכי ציפורי הקיים להיות מוסד ציבורי לצרכי חינוך בעיקר, עם שימושים נוספים לתרבות, לנופש ולפנאי, והגדרת היקפי הבנייה בתחומו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי; איתור ייעודים שונים בתחום התכנית ומיקומם מחדש קביעת זכויות ומגבלות בנייה קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 41.86 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא הגדרה בתכנית ג/6650. שטח מאושר הערכה לפי הקיים בפועל		1,650	+ 650	1,000	מ"ר	מבני ציבור
ללא הגדרה בתכנית ג/6650. שטח מאושר הערכה לפי הקיים בפועל		50	+18	32	יח"א	תיירות
		2,250	+810	1,440	מ"ר	

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

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

3.1 טבלת שטחים		תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי	11, 10	כל תחום
	שטח פרטי פתוח	27-25	התכנית
	שטח ספורט ונופש	20	
	דרך מאושרת	30	
	דרך מוצעת	42 - 31	

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
55.92	23.41	10.65	4.46
3.97	1.66	34.40	14.40
29.55	12.37	10.46	4.38
5.85	2.45	15.12	6.33
4.71	1.97	14.29	5.98
100.00	41.86	2.39	1.00
		12.69	5.31
		100.00	41.86



## 4 ייעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מרכז יער חינוכי למורשת א"י והסביבה. שטח המרכז כולל מבני לימוד, מתקני חוץ ומבני לינה משולבים :
א.	מבני קבע ומבנים יבילים לשירות מרכז יער חינוכי כגון : מטבח, חדר אוכל, מזנון ומסעדה, אולם הרצאות וכנסים, כיתות לימוד וסדנאות, משרדי האתר ומגורי צוות, מרפאה, מחסני ציוד לאורחים ולאחר, מבני ומתקני שירותים, מלתחות ומקלחות, מטבח שדה.
ב.	מבני ומתקני לינה לאורחי ולמבקרי מרכז יער חינוכי הכוללים, בין היתר : בקתות קבועות מאבן ו/או עץ, מבנים פריקים על גבי משטחי בטון, הכשרת משטחים להקמת אוהלים בגדלים שונים. שטח מירבי ליחידת אירוח 45 מ"ר.
ג.	מיקלוט ומיגון, ביתני שמירה, מתקני שדה למרכז יער חינוכי.
ד.	משטחים מרוצפים, מצללות, גינות ונטיעות, אזורי חנייה פתוחה ומקורה, יציעים וכל פיתוח אחר לשירות הציבור ואורחי המרכז. תחנות השנאה ומתקני תשתית ; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	נייתו להקים מספר מבנים במגרש וכן מבנים משולבים לשימושים שונים, ובלבד שיימנע מטריד הדדי בין השימושים.
ב.	תכנית החנייה משותפת למרכז כולו. החנייה בתחומי הרחבות דרכים וכן משולבת בתחום המגרשים – בכפוף לתכנית בינוי למגרש ולנספח תנועה.
ג.	תנאים למתן היתר בנייה הגשת תכנית בינוי ותשריט פיתוח למגרש. בתחומי התכנית לא יותרו שימושים ופעולות המהוות מטריד על פי כל דין כלפי תושבי ציפורי.
ד.	שטח זה מיועד לשרת מוסד ייחודי, ואינו מיועד להפקעה.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטחי גינות ונטיעות, שטחים מרוצפים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
ב.	מצללות ומעברים מקורים, טיילות, פינות ישיבה.
ג.	מתקני משחקים לילדים ומתקני נופש.
ד.	תחנות השנאה ומתקני תשתית ; ביתני שמירה ; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום.
ב.	פיתוח השטח יתבצע במקביל לפיתוח המגרשים הסמוכים לו.
ג.	בתחומי התכנית לא יותרו שימושים ופעולות המהוות מטריד על פי כל דין כלפי תושבי ציפורי.
<b>4.3</b>	<b>שטח ספורט ונופש</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מתקנים קבועים או זמניים פתוחים לא מקורים לפעילות ספורט, חינוך ונופש כגון : מגרשי משחקים, מסלולי ספורט, בריכת שחייה, מגרשי אימונים.
ב.	מתקני לינה ניידים כגון : מבנים פריקים על גבי משטחי בטון, הכשרת משטחים להקמת אוהלים בגדלים שונים ; הכשרת משטחים / עמדות לחניית קראוונים.
ג.	מבני שירות, בטחון ובטיחות למתקני הספורט. מבני ומתקני שירותים, מלתחות ומקלחות, מטבח שדה, מיקלוט ומיגון.
ד.	משטחים מרוצפים, מצללות, גינות ונטיעות, אזורי חנייה, יציעים וכל פיתוח אחר לשירות הציבור ואורחי המרכז ; תחנות השנאה ומתקני תשתית ; מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.
ה.	הקמת אוהלים ניידים / פריקים ומגרשי ספורט ומשחקים לא יבואו בחישוב זכויות הבנייה. לא יאושרו בשטח זה יחידות אירוח.

4.3.2		הוראות
א.	בינוי	ניתן להקים מספר מתקנים במגרש וכן מבני שירות משולבים לשימושים שונים, ובלבד שיימנע מטריד הדדי בין השימושים. בחלק מחלקה (1) הנכלל באיזור זה ( צפון מערב תא השטח 20 מצפון לקטע דרך לביטול ) – לא תותר הקמת איכסון מלונאי. היקפי הבנייה המירביים בתחום זה הינם 500 מ"ר. החנייה תשולב בתכנית החנייה המשותפת לאתר כולו.
ב.	חנייה	הגשת תכנית בינוי ותשריט פיתוח למגרש בתחומי התכנית לא יותרו שימושים ופעולות המהוות מטריד על פי כל דין כלפי תושבי ציפורי.
ג.	תנאים למתן היתר בנייה	

4.4		דרכים
4.4.1		
שימושים		
א.	דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, חנייה לרכב.	
ב.	שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות, קירות תמך גדרות ומעקות.	
ג.	מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.	
4.4.2		
הוראות		
א.	מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.	
ב.	על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית.	
ג.	תנאי להיתר בנייה: אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה. תנאי לאיכלוס: הפעלת תוספת איכסון המוצעת בתכנית תותנה בביצוע בפועל של נספח התנועה והחנייה.	
ד.	דרכים פנימיות ואיזורי חנייה המצויים בתחומי המוסד – מרכז שדה חינוכי, אינן מיועדות להפקעה והינן דרכים פרטיות לשירות המוסד בלבד.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר) (2)	צמימות (ח"א) לדונם (נטו)	מספר יחידות אירוח	תכנית תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים - מירביים (1)		גודל מגרש מיוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	מתחת לקונסטה	מעל לקונסטה הקובעת						מתחת לקונסטה	הקונסטה			
0	0	0	1	1	4.5	לפי תכנית בבניון	40	15	15	300 מ"ר	1,650 מ"ר	13,000	10	מבנים ומסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי
			1	2	10	לפי תכנית בניון	10	32	32	630 מ"ר	2,250 מ"ר	9,000	11	
0	0	0	-	1	3.5	-	-	6	6	-	60 מ"ר ולא יותר מ-6%	500	27-25	פרטי פתוח
			1	1	4	-	-	4.2	4.2	500	-	500	12,000	
7	0	0	5	1										ספורט ונופש

- (1) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
  - (2) שטחי מצללות ומעברים מקורים פתוחים - יתווספו לשטחים המפורטים לעיל בכל האזורים.  
שטחים לאוהלים ו/או לקרוונים יתווספו לשטחים המפורטים לעיל באזור ספורט ונופש.  
גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות ; מתקן לדוד שמש ; חדר מכונות) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
  - (3) מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בניון למגרש ו/או בבקשה לחיתוך.
  - (4) גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחדר אחד ( הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).
- גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים, וכן משטחי בטון לאוהלים ולקרוונים - יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.  
מבנים קיימים יאושרו במיקומם הנוכחי ביחס לדרכים ולגבולות מגרש.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

- 1.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
- 1.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

**6.1.2 תכנית בינוי**

- תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול:
- א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- ב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- ג. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- ד. תכנון התאורה יבוצע באופן שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים מחוץ לתחום התכנית.
- ה. **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- ו. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

**6.2 תשתיות**

- בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

**6.2.1 מים**

- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

**6.2.2 ניקוז**

- תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, לפי תכנית ניקוז כוללת. למוצא הניקוז מתחום התכנית יש לקבל את אישור רשות הניקוז האיזורית

**6.2.3 ביוב**

- תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של האתר, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

**6.2.4 חשמל ותקשורת**

- תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. 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.

**6.2.5 הוראות והגבלות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתחום שטח פרטי פתוח ו/או איזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא תורשנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

**ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מבני ציבור ומתקני ספורט בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מזר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה כבל אווירי מבודד (כא"מ)
	2.00 מ'	
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. הכל לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינתת 2006.

**6.3 פסולת ועודפי עפר**

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. אצירת הפסולת בתחום התכנית תתוכנן על בסיס מיכלים שימנעו גישה לבעלי חיים. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא היתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.

**6.4 הוראות כלליות**

**6.4.1 הפקעות**

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (ובכלל זה דרכים), למעט שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לתרבות ולפנאי, למעט שטח לספורט ונופש ולמעט דרכים פנימיות במוסד החינוכי - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. תחום דרך מס' 7926 יופקע ויירשם על שם מדינת ישראל.

**6.4.2 היטל השבחה**

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

**6.4.3 מבנים קיימים**

הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים בהיתר או למבנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית בתנאים הבאים:

- הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או כל שטח ציבורי אחר.
- לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
- הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לשינוי מס' 3 לתמ"א 38.

- 6.4.4 חנייה**  
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות בהתאם לנספח התנועה.  
החנייה תהיה בתחום תכנית זו, בתכנון משותף למגרשי הפיתוח.
- 6.4.5 עתיקות**  
כל שטח התכנית המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 29917/0 ציפורי (דרום) (י"פ 5204 עמ' 3376 מיום 09.07.03); 29919/0 צפורי (דרום) (י"פ 5204 עמ' 3377 מיום 09.07.03); 29549/0 נחל צפורי (י"פ 4991 עמ' 2890 מיום 06.06.01) הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.  
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.  
אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.  
אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.4.6 מיקלוט ומיגון**  
לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיגון בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.
- 6.4.7 כיבוי אש**  
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.
- 6.4.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**  
היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.4.9 עצים בוגרים**  
בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

## 7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי
7.2	מימוש התוכנית	לא רלוונטי

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02/04/15	קרן קימח לישראל מרכז שדה חינוכי ציפורי ת.ד. 45 ק. חיים מ. 26103 04-6463792 פקס 04-6464694	קרן קיימת לישראל	5800547	נר כס	מגיש התוכנית והיזם בפועל
		מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
1.4.15	<del>277 - 06</del> אדריכלות בע"מ 514921253 פ.ח	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	056241243	איריס ענבר	עורך התכנית