

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מינהל
הרשמי
12-03-2018

התכנית מס' ג/21734

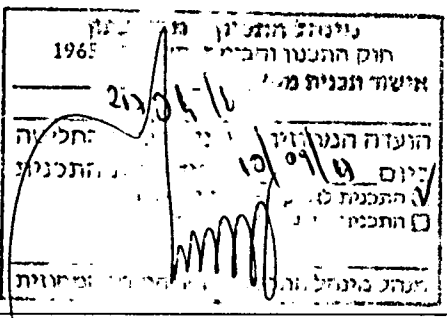
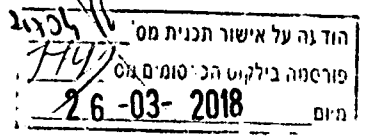
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21734

שם תוכנית: "שינוי גאומטרי בשטח המגורים ופיצול מגרש מנחלה מס' 69- מושב ציפורי"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להפריד מגרש מנחלה (פיצול מגרש) - ללא שינוי מס' יחיד (ע"ח יחיד מתוך 2 יחיד המאושרות) עקב רצון בעלי הנחלה לפצל את הנחלה משיקולים תכנוניים-קנייניים ומשפחתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"שינוי גאומטרי של שטח המגורים ופיצול מגרש
מנחלה מס' 69 - מושב ציפורי"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ג/21734

מספר התוכנית

7,030 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 31.1.2018

• תכנית מתאר מקומית עם הוראות
מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא אחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

קואורדינטה X 226,450
קואורדינטה Y 739,450

1.5.2 תיאור מקום חלק צפוני של מושב ציפורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב ציפורי

שכונה רחוב מספר בית ל"ר ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17663	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9075/ג	69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9075/ג	• שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר/מפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות ממשיות לחול.	4626	8/3/1998
18468/ג	• שינוי		6471	11/7/2012
07/9075/מק	• שינוי		5508	22/3/2006
21904/ג	• כפיפות		7640	13/12/2017

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	27.9.2017	לי"ר	21	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	27.2.2017	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	מניס דני מניס אורנה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב ציפורי 17910	04-6555695	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב ציפורי- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	מושב ציפורי 17910	04-6462647	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם במו"ל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	מניס דני מניס אורנה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב ציפורי 17910	04-6555695	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
חוכרים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב ציפורי- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	מושב ציפורי 17910	04-6462647	לי"ר	לי"ר	לי"ר

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	זהבי איתי	058498239	לי"ר	לי"ר	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	itay@zehavy.com
מודד	אינג'ן	בני שפירא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' הגדוד העברי 17 ק. חיים	04-8726547	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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**

פיצול מגרש מנחלה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת שטח המגורים (בנחלה) למגרש ונחלה-ללא שינוי זכויות בניה
2. קביעת קווי בנין בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.030 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	437	---		437 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3	---		3	מס' יח"ד	
	1			1	יח"ד קטנות בישוב כפרי	
	140	---		140 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
	160			160	מ"ר	תיירות
	4			4	יח"א	

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" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			זיקת הנאה למעבר כלי רכב	תחום השפעת עורק ניקוז במחוז צפון	תאי שטח	יעוד
אחוזים	מ"ר	יעוד				
			101		101	מגורים א'
					102	מגורים בישוב כפרי (בנחלה)
		501			501	אזור חקלאי
					502	חקלאי עם הנחיות מיוחדות

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
12.09	850	מגורים בישוב כפרי (נחלה)		17.77	1250	מגורים בישוב כפרי
5.68	400	מגורים א'				
64.30	4530	אזור חקלאי		64.30	4530	אזור חקלאי
17.93	1250	חקלאי עם הנחיות מיוחדות		17.93	1250	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
100	7,030	קרקע סה"כ		100	7,030	קרקע סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (נחלה)</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. בשטח זה תותר יח' דיור אחת לבעלי הנחלה ויח' דיור נוספת להורים, בהתאם להנחיות ר.מ.י.</p>	
<p>ב. <u>בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן:</u></p>	
<p>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>	
<p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p>	
<p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. א. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ב. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ג. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p>	
<p>תיירות כפרית – תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). א. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתדייש במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ב. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים ע"י המתדייש כגון: • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו • טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד • בריכה טיפולית. • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. שמושים מתוך קבוצה מס' 1 ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות. קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>	<p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p>

ב.	<p><u>הנחיות</u> <u>וזכויות בניה</u> <u>לפעילות</u> <u>פלי"ח:</u></p>	<p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלי"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פלי"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כני"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ג.	<p><u>הנחיות</u> <u>סביבתיות</u> <u>ומגבלות בניה</u> <u>לפלי"ח:</u></p>	<p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פלי"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרידי ריח או כל מטריד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באשור משרד הגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר –</p> <p>ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש –</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ד.	<p><u>הוראות בנוי</u> <u>ועיצוב</u> <u>אדריכלי:</u></p>	<p>א. בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ה.	<p><u>חניה</u> <u>ותחבורה:</u></p>	<p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ו.	<p><u>תנאים</u> <u>להיתר:</u></p>	<p>א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז.	<p><u>בדיקת</u> <u>תשתיות וכשר</u> <u>נשיאה:</u></p>	<p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"י אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו</p>
ח.	<p><u>שימוש במבני</u> <u>פלי"ח</u></p>	<p>כל תעסוקת ביישוב כפרי וחקלאי עם הנחיות מיוחדות. <u>תלווה ברשיון עסק</u> ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>

שם ייעוד: מגורים א'		4.2
שימושים		4.2.1
ישמש למגורים לבניית יח"ד אחת וכן מבני עזר כגון: מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן גינה		ג.
הוראות		4.2.2
בשטח זה תותר יחידת דיור אחת בלבד בשטח עד 200 מ"ר.	יח"ד	א
כל ההוראות וההגבלות האמורות בתכנית התקפה לגבי אזור מגורים א', יחולו על מגרש זה.	הוראות מיוחדות	א.

שם ייעוד: קרקע חקלאית		4.3
שימושים		4.3.1
בשטח זה יותר עיבוד חקלאי והקמת מבני משק ומבנים חקלאים בהתאם למפורט בתכנית ג/21904 וכל תכנית הבאה אחריה.		א.
בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1- באזור המגורים בישוב כפרי, פרט לשמוש מגורים.		ב.
הוראות		4.3.2
כל הוראות סעיף 4.1.2 בנושא פל"ח יחולו על השטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות	פל"ח	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שמוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במטרים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד (לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מגורים בישוב כפרי (נחלה)	מגורים	102	850	262.5	100	---	---	362.5	2.4	45%	8-9 גג שטוח משופע	2	---	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט
	פלי"ח			קבוצת שמושים מס' 2 ו-3 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים. (4)				300 (2)	---	4 יח"א	---	60%	6.5	1	--	לפי תשריט	לפי תשריט
מגורים א'	מגורים	101	400	175	25	---	---	200	2.4	45%	8-9 גג שטוח משופע	2	---	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט
חקלאי עם מיוחדות (1)	פלי"ח	502	1250	קבוצת שמושים מס' 1 200 מ"ר שמתוכנן 100 מ"ר עבור גדול בע"ח (5)				200	---	60%	6.5	1	--	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט
קרקע חקלאית	חקלאי	501	4530	בהתאם לתכנית ג/21904													

(1) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.

(2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(3) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני כניסה קובעת למבנה (0.00) אל קצה הגג בכל נקודה ונקודה. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').

(4) קבוצת שימושים מס' 1 המפורטים ביעוד 'חקלאי עם הנחיות מיוחדות' ניתן לממש אף ביעוד זה בהתאם להוראות בסי' 4.1.2

(5) זכויות לשימושי פלי"ח מקבוצות 2 ו-3 ניתן לממש אף ביעוד זה בכפוף להוראות בסי' 4.1.2

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות 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:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2.0
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

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 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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2. תנאים למתן היתר בניה

6.2.1	תנאי להיתר בנייה הינו הגשת ואישור תכנית בינוי ופיתוח, כולל דרכי גישה, מדרכות וחניות.
6.2.2	תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה למגרש, גינות, מדרכות וחניות.

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. פקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5. חניות

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.6. תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7. אשפה

6.7.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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 בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9. מבנים להריסה

תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח רלוונטי הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט באותו תא השטח.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

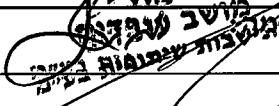
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

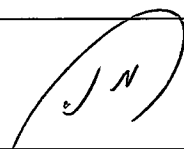
זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 7 שנים.

8. חתימות

תאריך: 12.2.18	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מניס דני ואורנה		

תאריך: 11.3.18	חתימה: 	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד: 57001042	תאגיד: מושב ציפורי-אגודה שתופית להתיישבות בע"מ		

תאריך: 31/01/18	חתימה: 	שם: זהבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ		

תאריך: 12.2.18	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מניס דני ואורנה		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עמין בקרדע
מספר תאגיד:	תאגיד: ר.מ.י- מחוז צפון מושב ציפורי-אגודה שתופית להתיישבות בע"מ-חוכרים		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21734_ שם התוכנית: "פיצול נחלה 69 בציפורי"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 31/01/18 חתימה: _____

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

⁽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.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי(שם), מספר זהות _058498239_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21734 ששמה _"פיצול נחלה ליצירת מגרש נפרד- נחלה 69 ציפורי" (להלן – "התוכנית")_.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדר ובנוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
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, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

31/01/18

תאריך

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 הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21734 _____

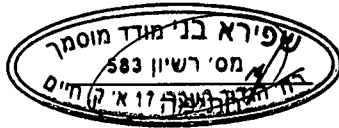
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 24-11-14 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).

26-02-18
תאריך



_____ מספר רשיון

_____ שם המודד

2. עדכניות המדידה

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

_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21734 שם התוכנית: פיצול נחלה 69 בציפורי
 עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 31/01/18 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		