

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תחום שפוט: עמק יזרעאל

מושב ציפורי

• תכנית מס'

• ג/12978

• "שינוי יעוד

לחקלאי מיוחד-

הקמת לול"

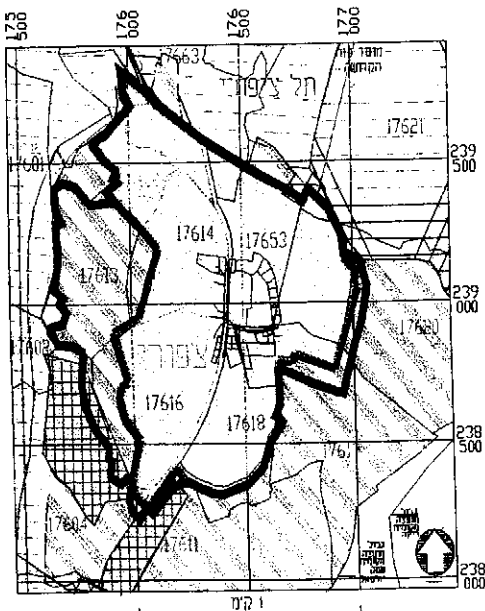
• מהווה שינוי

לתכנית מאושרת

מס' ג/9075

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/12978
...עדה הממונית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19/2/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס. ג/12978
מורעמה בלקוט הפרסומים מס. 5189
מיום 27-5-03



לול ציפורי

17/7/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב: מושב ציפורי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/12978 שינוי למתאר מספר ג/9075
" שינוי יעוד לחקלאי מיוחד להקמת לול נוסף-מושב ציפורי"

1.2 מקום התוכנית:

מושב ציפורי, חשק 92

נ.צ. מרכזי	מזרח:	177,000	צפון: 238,925
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17620		5,6,12	
מגרש	משק 92		

1.3 שטח התוכנית:

9,080 מ'ר - מדידה גרפית ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אגודה שתופית חקלאית מושב ציפורי (בחכירה מ.מ.ג.)

יזם התוכנית: 1. שמואל מנור

מושב ציפורי 92 מיקוד 17910

טל: 04-6464552

2. אגודה שתופית חקלאית מושב ציפורי

מגיש התוכנית: שמואל מנור

מושב ציפורי 92 מיקוד 17910.

עורך התוכנית: אדרי דניאל בלומפילד

רח' סטפן וייס, 7 חיפה,

טל: 04-8330203

פקס: 04-6456678

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9075 ו ג/2463 מאושרות.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה (בגוף התשריט)

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
7/11/01	הכנה
17/7/02	עדכון 1
11/9/02	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מוצעת : קו כחול רציף
- ב. גבול תכנית מאושרת : קו כחול מקווקו
- ג. דרך קיימת : צבע חום
- ד. אזור מגורים א' : צבע כתום
- ה. אזור חקלאי : קווים ירוקים ולבנים אלכסוניים.
- ו. אזור חקלאי מיוחד : פסים ירוקים וחומים אלכסוניים מותחם בירוק כהה.
- ז. מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העיגול
- ח. קו בנין מינימלי : ספרה ברבעים הצדיים של העיגול
- ט. רוחב דרך : ספרה ברבע התחתון של העגול
- י. קו בנין מוצע : קו שחור מקוטע

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
31.3%	2,840	83.6%	7,590	שטח חקלאי
52.3%	4,750	---	---	שטח חקלאי מיוחד
16.4%	1,490	16.4%	1,490	מגורים א'
100	9,080	100	9,080	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד עפ"י הוראות ג/9075 לצורך הקמת לול נוסף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד לחקלאי מיוחד להקמת לול (נוסף לקיים על פי היתר).
- א. קביעת בינוי והנחיות להוצאת היתר.
- קביעת התכליות קרקע. המותרות לכל יעוד

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	לא נוסף	
חקלאי מיוחד	1,400 מ"ר	
חקלאי	לא נוסף	

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח חקלאי – קרקע חקלאית-קרקע אשר הוכרזה ככזו בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. בשטח זה יותרו שימושים חקלאיים כהגדרתם בתכנית ג/9075 ובתכנית ג/6540 בהתאם להנחיות משרד החקלאות והרשויות המוסמכות. בשטח זה יוקנו זכויות על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/9075 וג/6540.

שטח חקלאי מיוחד – כמו בשטח חקלאי אך בשטח זה יותרו הקמת לולים (מבנה לאחסון עופות) לפי הפרוט הבא:

1. מבנה גדול על רפד-מיועד לאימון וגדול פרגיות פיטום והודים ורבייה על רפד.
 2. סככות סוללות- מיועדים לגדול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות.
 3. נספחים- מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מכלי דלק וגז מערכות כבוי אש וחשמל
- היתרים בשטח זה יהיו כפופים להנחיות משרד החקלאות הבריאות ואיכות הסביבה.
- שטח מגורים - על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/9075 .

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
* לא תשמע שום קרקע או מנח תמנעאזים באזור המסומן אלא לחלות שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

מס' קומות	גובה מקסי * מ' לסככות 2.50 מ' למחסן	סה"כ אחוזי/נפח בניה E	תכנית קרקע 1460 מ'ר	אחוזי בניה עיקרי D 1400 מ'ר סככות לול	אחוזי בניה שרות C 60 מ'ר מחסנים חקלאים	אחוזי בניה מותחת למפליס הכניסה B	אחוזי בניה מעל מפליס הכניסה** A	קווי בנין		מגרש מק"מ (במ'ר)	תכלית שם האזור (שימושים) עיקריים
								6 מ' צידו ואחר ר'	15 מ' מ' קד מ'ר		
1	5 מ' לסככות 2.50 מ' למחסן	1400 סככות מחסנים 60 מ'ר סה"כ 1460 מ'ר	1460 מ'ר	1400 מ'ר סככות לול	60 מ'ר מחסנים חקלאים	---	1460 מ'ר	6 מ' צידו ואחר ר'	15 מ' מ' קד מ'ר	4750 מ'ר	שטח חקלאי מיוחד
עפ"י תכנית ג/ 9075											

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפליס הכניסה אל מותחת למפליס הכניסה באישור ועדה מקומית

* גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נקי ונקי.

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדסת הועדה.
ב. חזיתות וחומרי גמר לאושרו ע"י מהנדסת הועדה.

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

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

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות :

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

[Handwritten signature]

היות לתכנית זו...
תכנון בלבד...
זכר בעל עניין אחד...
תום עינו הסכם מתאים...
לפי כל חוקי...
הטוב...
בין השטח...
הודאה...
הפרה...
כל זנות...
חתימתו...

צפדיה
גושב עובד
להתייעלות עיר
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

מינהל מוקדעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 20/11/73

חתימות הועדה :