

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

17/05/2023

תכנית מס' 254-1066489

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

הסדרת יח"א נחלה 12, בלפוריה ג/27413



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר יח"א שהוקמו מכח היתר לשימוש חורג, בחלקה 12 בגוש 16717 במושב בלפוריה.

התכנית מוגשת ע"י בעל הקרקע (קרקע פרטית) ישראל סיון.
שטח התכנית כשטח החלקה 4.466 ד'.

על תחום החלקה חלה תכנית מקומית אחת:

עפ"י ג/1631 המאושרת מיום 20.5.76 החלקה ביעוד מגורים א'.

תכנית זו קבעה אזור מגורים א' עם זכויות בניה למגורים בסך 35%-ו-55% עבור מבני משק, ב-2 קומות, קווי בניה: קדמי- לפי רוזטה, אחורי אפס עבור מבני משק ו-10 מטר בין מגורים למבני משק, צידי 3 מטר למגורים ו-2 מטר או אפס בהסכמת השכן למבני משק.

התכנית הוגדרה כתכנית "איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים" (כוללת במסמכיה תשריט איחוד וחלוקה חתום ע"י הבעלים וטבלאות הקצאה כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה).

בנחלה קיימים:

2 בתים בהיתר בניה + 2 יח"א בשימוש חורג עד לשנת 2024 (יח"א הן שני מבנים חקלאיים שהוסבו ליח"א- מבנה סילו משנת 1965 בשטח של 43 מ"ר ו- יח"א- מבנה רפת בשטח של 43 מ"ר) + מחסנים וחניה. סה"כ בניה בשטח מגורים של כ- 421 מ"ר ומבנים חקלאיים בשטח של כ- 183 מ"ר.

בנחלה קיימת סככה ומחסן חקלאי שבנויים מלפני 1965 חורגים מתחום הנחלה ומוסדרים בין שכנים.

מטרת התכנית:

הוספת שימוש יח"א והטמעת חלוקה וזיקת הנאה ע"פ תשריט שצורף לנסח רישום (מגרש בגודל 604 מ"ר ע"ש זוהר וחגית סיון).

מאחר והתכנית המאושרת ג/1631 לא קבעה גודל מגרש מינימלי (אלא סך שטח היעוד) ומס' יח"ד, התכנית מגדירה גודל מגרש לפי חלוקה עתידית ומס' יח"ד ע"פ החלטת מליאת הוועדה המקומית, 3 לנחלה.

זכויות הבניה:

בתא שטח 12 עבור מגורים, הינן 35% (1351 מ"ר) ועבור מבני משק 55% (2123 מ"ר).
בתא שטח 120 עבור מגורים בלבד 35% (210 מ"ר).

נעשתה בדיקת כושר נשיאת תשתיות במסגרת תכנית שימושי פל"ח לכלל היישוב תכנית מס' ג/19544 שלא קודמה ובה נקבע כי התשתיות יכולות לשאת כ- 48 יח"א ראשונות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	254-1066489
-------------	-------------

שטח התכנית	4.466 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** יזרעאליים

קואורדינאטה X 228250

קואורדינאטה Y 726100

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 12, בלפוריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בלפוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בלפוריה		12	

שכונה חלקה 12, בלפוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16717	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/1631	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 1631	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1631 בתחומה של תכנית זו.	2220	1822		20/05/1976
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	02/08/2022	רמזי קעואר	12: 42 13/02/2023	טבלת הקצאה	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	26/07/2022	רמזי קעואר	13: 06 19/12/2022	תשריט חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/02/2022	גינין בליש	15: 44 08/12/2022	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל סיון (1)			בלפוריה		12	04-6592666		monat9@walla.com
	פרטי	זהר סיון (2)			בלפוריה		12	04-6592666		monat9@walla.com
	פרטי	חגית סיון (2)			בלפוריה		12	04-6592666		monat9@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. יזרעאל.

(2) כתובת: ד.ג. יזרעאל.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד. ב תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6782595	office@aradplan.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)		04-8524038	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: אלמותנבי 22 - חיפה, מיקוד 35377.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יח"א, בחלקה 12 בגוש 16717 במושב בלפוריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש יח"א.

2. איחוד וחלוקה (פיצול מגרש) בהסכמה וזיקת הנאה.

2. קביעת גודל מגרש מינימלי.

3. קביעת מס' יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	12, 120	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	הנחיות מיוחדות
מגורים	12	זיקת הנאה
מגורים	12	
מגורים	12	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'		4,466	100
סה"כ		4,466	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים		4,466.33	100
סה"כ		4,466.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים, לרבות מבנים נלווים כגון: מבני עזר ושרות, מחסן וחניה מקורה. ב. יח"א. ג. בריכת שחיה פרטית.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 120 לא יחול סעיף 4.1.1 סעיף קטן ב'.	
ב זיקת הנאה תותר גישה מוטורית ורגלית לתא שטח 120.	
ג הנחיות מיוחדות סככה חקלאית	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים	מגורים	12	3860	35		35 (1)	35	7	9 (2)	2	5	3	3 (3)	4 (4)	5
מגורים	אירוח כפרי	12	3860			5 (5)		2 (6)	9 (2)	2	5	3	3 (3)	4 (4)	5
מגורים	מבני משק	12	3860	55		55	55		7 (7)	2	5	2	2 (3)	4 (4)	5
מגורים	מגורים	120	600	35		35	50	1	9 (2)	2	3	3	3	3	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, או מחסן לשימוש ביתי בקווי בנין אחורי וצידי אפס, בהסכמת השכן בכתב ובאישור הוועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון המגרש המבקש.
- תותר בריכת שחיה בכפוף להוראות משרד הבריאות בתחומי מרווחי הבניה.
- במגרש המפוצל תא שטח 120 תותר יח"ד אחת ובריכת שחיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה עבור 2 יח"א יהיו ע"ח זכויות הבניה של מגורים.
- (2) לגג משופע, 7.5 גג שטח.
- (3) או 0 למבנים קיימים ערב תכנית אישור תכנית זו.
- (4) לפי תשריט.
- (5) זכויות הבניה עבור 2 יח"א יהיו ע"ח זכויות הבניה של מגורים.
- (6) יח"א.
- (7) ע"פ מסמך מדיניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ע"פ סוג המבנה המבוקש.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	רישום יעשה על פי כל דין.
6.4	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת - 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

6.4	חשמל
	המתאר בתיאום עם 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. 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)

6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום 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. ביו: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.8	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10

שרותי כבאות

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

6.11

תנאים בהליך הרישוי

- א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ב. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ג. בריכות השחיה תוקמנה ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון 2 התשס"ח 2008.
- ד. תנאי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח המגורים הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.