

תכנית מס' ג' / 13637  
**מושב נהלל - הוראות בניה**  
**הוראות התכנית**

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס. ג' / 13637  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9/10/02 להסגיר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. ג' / 13637  
מורשמה בלוקס והרשומים מס. 5154  
ביום 3.2.03

מהדורה 1 - נובמבר 2002 - הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. ג' / 13637  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10/3/03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג' / 13637  
מורשמה בלוקס והרשומים מס. 5273  
ביום 18.2.04

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : נהלל

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/ ~~13637~~ מושב נהלל - הוראות בניה.

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בגבולות תכנית מפורטת מס' מש"צ / 17 "לצרכי הסדר רישום - מושב נהלל והסביבה" (להלן מש"צ / 17).

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 221 (171)	צפון : 734 (234)
גושים בשלמות	חלקי גושים	
17184, 17185	17181 - 17183 17189 - 17186 17193 - 17191 17500	

1.3 יח"ד : בנהלל  
150 נחלות מאושרות (2 יח"ד לנחלה)  
(75 נחלות בפועל).  
64 מגרשים לבעלי מקצוע ותושבים .  
(1X63 יח"ד + 4X1 יח"ד)  
סה"כ 367 יח"ד.

1.4 בעלי ענין: בעל הקרקע :  
מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית :  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים  
ת.ד. 90000, עפולה 18120  
טל. : 04-6520038, פקס : 04-6425071

עורך התכנית :  
אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022,  
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

א. התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

ב. התכנית מהווה תוספת להוראות התכניות הבאות:

(1) תכנית מפורטת מס' מש"צ 17/ מושב נהלל והסביבה (מאושרת).

(2) תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים במחוז הצפון. (מאושרת). (בדבר קווי בניה).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

ג. התכנית אינה משנה את תכנית ג/ 5312 לולים (מאושרת).

ד. התכנית גוברת על תכנית מפורטת מס' 163 "נהלל" (מופקדת).

ה. התכנית מבטלת את תכנית תקנונית ג/ 12141 (מופקדת).

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**1.6 מסמכי התכנית:** תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.

**1.7 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

**תכנית בינוי:**

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת והיא כוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית.

**1.8 באור סימני התשריט :**

קו כחול -	גבול התכנית	1.
קו כחול מקוטע -	גבול תכנית מאושרת	2.
פסים ירוקים באלכסון -	אזור חקלאי	3.
צבע צהוב -	אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')	4.
צבע צהוב מותחם בירוק -	אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים	5.
צבע חום מותחם בחום כהה -	שטח מבני ציבור	6.
צבע חום -	דרכים קיימות או מאושרות	7.
צבע אדום -	דרכים מוצעות	8.
צבע תכלת -	ואדיות ותעלות	9.
צבע ירוק מותחם בירוק כהה -	שטח פרטי פתוח	10.
צבע אפור -	מתקני מקורות ובארות מים	11.
צבע תכלת משובץ פסים ירוקים באלכסון -	מאגר מים	12.
צבע צהוב משובץ קוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים -	בית עלמין	13.
צבע חום מותחם ירוק -	מבני משק	14.

**1.9 טבלת שטחים :**

אחוזים	שטח בדונם	אזור
90.2	7,733	חקלאי
2.0	154	מגורים (חלקות א')
0.8	71	מגורים לבעלי מקצוע
0.4	38	מבני ציבור
3.2	279	דרכים
2.0	165	ואדיות ותעלות
0.6	53	שטח פרטי פתוח
0.0	2	מתקני מקורות ובארות מים
0.7	66	מבני משק
0.1	13	בית עלמין
<b>100</b>	<b>8,574</b>	<b>סה"כ</b>

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית :

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתכנית מפורטת מס' מש"צ/17.

### 2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי קרקע בתכנית מש"צ/17.
- קביעת הוראות בניה : שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- קביעת הוראות לאפשרויות חלוקת מגרשים.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

חישוב השטחים העיקריים נעשה עפ"י השטח הכולל של היעוד בטבלת השטחים.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד
מגורים	מגורים בחלקות א' בנחלות	300
	מגורים לבעלי מקצוע	67
	סה"כ	367 יח"ד
מבני ציבור	19,000	
מבני משק	39,600	

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים בנחלות (חלקות א')

באזור זה נכללים מגרשים שהוקצו לבניה למגורים כחלקות א' בנחלות, מתוך שטחים חקלאיים. במגרשים אלה ניתן לבנות עד 3 יח"ד לנחלה, בשני מבנים.

#### א. תכליות ושימושים:

- (1) מגורים.
- (2) תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- (3) בטחון ובטיחות.
- (4) מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.
- (5) אחסנה.
- (6) חניה מקורה:  
א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה.  
ניתן לבנות בקו בניה קידמי וצידי 0 בצד אחד של המגרש, בהסכמת השכן מקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.  
ב. מחמרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.
- (7) קומת עמודים מפולשת. (תחשב במנין הקומות המותרות).
- (8) בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח השטח.

9) מבני משק חקלאיים – בתחום המגורים בחלקה יותר שמוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.  
במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תנתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:**

1) בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.

2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

**ג. קווי בנין:**

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה .

**ד. גידור:**

1) תותר גדר בנויה עד 1.0 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת, עם גימור נאה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ'. לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.

2) באזור מגורים א' בחזית צידית, מעבר לקווי בניה של 5 מ' מחזית הרחוב, בהסכמת השכנים, ניתן לבנות קיר בגובה 2.5 מ' מגובה פני קרקע טבעית.

**3.1.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים**

מגרשים בגודל מינימלי עפ"י הקיים בתשריט, המיועדים לבנית יח' דיור אחת ומבני עזר.

במגרש 156, ששטחו 1.384 דונם, קיים מבנה אחד משותף ל-4 יחידות דיור. תנאי למתן היתר בניה במגרש זה – הסכמת השכנים בכתב.

**א. תכליות ושימושים:**

ראה סעיף 3.1.1 א'.

**ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:**

ראה סעיף 3.1.1 ב'.

**ג. קווי בנין:**

ראה סעיף 3.1.1 ג'.

**ד. גידור:**

ראה סעיף 3.1.1 ד' (סעיף 1 בלבד).

### 3.1.3 מבני ציבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים:

- (1) משרדים ומבני מנהל.
- (2) מוסדות בריאות, דת חינוך ורווחה.
- (3) מועדונים, מבני תרבות והנצחה.
- (4) צרכניה.
- (5) מבני ומתקני ספורט.
- (6) מתקני משחקים.
- (7) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- (8) מקלטים צבוריים.
- (9) דרכים, חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- (10) גינון, פיתוח שטח ודרכים להולכי רגל.
- (11) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- (12) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. גידור:

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בנין:

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

### 3.1.4 מבני משק

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי ותכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זהום אוויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו' ותתן דעתה על חיץ ירוק בין המבנים לבין הסביבה המיועדת בעיקר למגורים. הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.



**ב. תכליות ושימושים:**

- 1) מבני מלאכה לא מזהמים הקשורים לעיבוד חקלאי ולעיבוד תוצרת חקלאית ומשרדים למבנים אלו.
  - 2) מבני מנהל ומוסדות הקשורים למשק החקלאי.
  - 3) איגום כלים, מוסך ומסגריה.
  - 4) מבנים לבעלי חיים.
  - 5) הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, מכון לחליבה, וכל מבנה אשר יידרשו לצורך היצור החקלאי הנ"ל, הכל לפי המפורט בתכנית בינוי.
  - 6) דרכי גישה וחניות לפריקה וטעינה לשימושים ותכליות הנ"ל.
  - 7) אחסון הקשור ישירות לשימושים הנ"ל.
  - 8) מקלטים ציבוריים.
  - 9) גינון ודרכים להולכי רגל.
  - 10) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת- באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. המרחקים בין מבני המשק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ולטבלה בסעיף 3.1.8.
- ד. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**ו. גידור:**

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

**ז. קווי בנין:**

קווי בנין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

**3.1.6 שטח פרטי פתוח**

א. פיתוח ובניה באזור זה על פי תכניות בינוי.

**ב. תכליות ושימושים**

- 1) שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
- 2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
- 3) שטחים שמורים לצרכי נקוז.
- 4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5) דרכים חקלאיות.
- 6) מקלטים צבוריים.
- 7) חניות ודרכים להולכי רגל.

ג. גידור:

כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. קווי בניין:

קווי בניין יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

### 3.1.7 דרכים

א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.

ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.8 בית עלמין:

מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שרותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.1.9 אזור חקלאי

בהתאם לתכנית ג/6540 .  
מרחקים במטרים משימושים אחרים :  
(מבתי מגורים מתוך ג/6540)

מס'	המבנה	מבתי מגורים	מגבול דרך ציבורית	מגבול דרך חקלאית / שטח פתוח	מגבול חלקה שכנה
1.	בתי אימון לעופות	20	5	2	1
2.	לולים למטילות	20	5	2	1
3.	לולים לעפות על רפד (באוורור טבעי או מבוקר)	40	5	2	1
4.	לולי פרגיות והודונים	40	5	2	1
5.	לולי הודים לפיטום	40	5	2	1
6.	לולי רבייה, טיפוח (קל, כבד והודים)	40	5	2	1
7.	לולי הסגר – יבוא	40	5	2	1
8.	מדגרות	40	5	2	1
9.	לולים לאווזים ועופות מים אחרים	40	5	2	1
10.	יענים – אמון/פיטום	40	5	2	1
11.	יענים לרבייה	40	5	2	1
12.	יונים ופסיונים	40	5	2	1
13.	מבנה, או סככת רפת	20	5	2	1
14.	מבנים לצאן	30	5	2	1
15.	אורות	20	5	2	1
16.	מרכז מזון בקיבוץ, א ציבורי במושב	150	5	2	1
17.	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	40	5	2	1
18.	מכון רדייה	20	5	2	1
19.	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5	2	1
20.	בתי צמיחה מחוממים באוויר	50	5	2	1
21.	בתי רשת צל	20	5	2	1
22.	בתי גידול לפטריות	20	5	2	1
23.	כלביות – ענף מסחרי	100	5	2	1

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (4)		
		מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי
אזור מגורים בנחלות (חלקות א')	1800	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 9.5 מ' מבנה עזר: מקסי 2 מבנים	45%	40%	10%	35%	45%	5	5 מ' ולא פחות מ- 10 מ' ממבנה משק קיים (5)	3	0
	חניה	1						1	3	0	בהסכמת השכן
אזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים	עפ"י הקיים	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 9.5 מ'	45%	40%	10%	35%	45%	5	5	3	
	חניה	1						0	3	0	בהסכמת השכן
מגרש 156	1384	גג שטוח: 8 מ' גג משופע: 10 מ'	50%	40%	10%	40%	50%	5	5	3	
	חניה	2						0	3	0	בהסכמת השכן
שטח למבני ציבור	38,000	10 מ' (2)	60%	40%	10%	50%	60%	5	5	5	סה"כ בין מבנים לפי תכנית בינוי.
מבני משק	66,000	12 מ' (2)	60%	50%	10%	60%	70%	לפי ג/6540 ולפי סעיף 3.1.8			סה"כ
ש.פ.פ.	53,000						5%	5	3	3	סה"כ
חקלאי								קווי בניה לפי סעיף 3.1.9, בהתאם לתכנית ג/6540.			(4)

- (1) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- (2) הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת (כגון אולם ספורט, ממגורות, מיכלי תערוכת).
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (4) הועדה המקומית רשאית, על פי שיקול דעתה, לאשר קו בנין שונה ממה שהוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.
- (5) מרחק מינימלי בין ביניינים במגרש אחד - 6 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני:

- א) עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג) לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד) לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה) שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתיעצות עם הועד המקומי.
- ו) תומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ז) בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.
- ח) הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.
- ט) לא תותר התקנת אנטנות סלולריות באזורי מגורים וחלקות א' חקלאיות.

##### 2. הנחיות סביבתיות:

- א) פני הקרקע: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה
- ב) תכניות פיתוח: יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתיחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.

### 3. תנאים למתן היתר בניה:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- (א) תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות.
- (ב) תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרוניות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפת המדידה הנ"ל.
- (ג) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- (ד) באזור למבני משק – לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון. תנאי למתן היתרי בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 4. זכות מעבר:

באזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') תישמר זכות מעבר ברוחב מינימלי של 3 מ' בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי של הנחלה. באזור זה לא תותר הקמת גדרות ו/או מתקן קבוע אשר יש בהם כדי למנוע מעבר מאזור המגורים בנחלה לאזור החקלאי.

### ב. 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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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	-	5.0 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.

(ב) 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.

(ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה:

(א) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. לכל מגרש תהיה דרך גישה מדרך ציבורית ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'.

##### 2. הפקעות:

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. **מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

4. **תנאים לביצוע התכנית:**

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

5. **היטל השבחה:**

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

6. **חניה:**

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

7. **עתיקות:**

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

8. **הוראות הג"א:**

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

9. **כיבוי אש:**

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

10. **סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



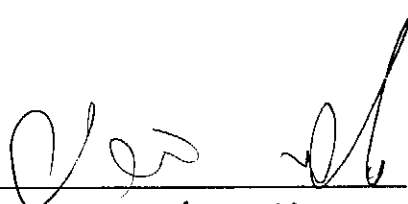
פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

\_\_\_\_\_

יזם ומגיש התכנית

\_\_\_\_\_



**יזרעאליים**  
ועדה לתכנון ובינה

עורך התכנית

\_\_\_\_\_

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
רע"מ