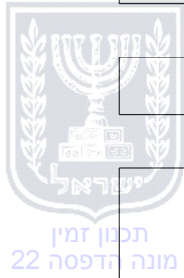


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0547612

בלפוריה - חלקות מזרחיות



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר הקיימת של מושב בלפוריה ג/1631 כוללת בצדה המזרחי 24 חלקות בבעלויות שונות הכוללות חלק למגורים וחלק בייעוד חקלאי שלא נבנו ולא אוכלסו למרות האפשרות הסטטוטורית לכך.

ריבוי הבעלויות בשטח, העדר תשתיות והוראות התכניות החלה שאינן מפורטות מחייבות תשתיתי והוראות בינוי מפורטות. תכנית זו מסדירה מימוש זכויות מוקנות בתכנית מאושרת באמצעות הוראות בינוי והסדרת תשתיות ציבוריות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בלפוריה - חלקות מזרחיות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0547612

מספר התכנית

186.368 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א)
 סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4,
 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א)
 סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1), 62 א (א)
 (1) (6)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	228630
קואורדינאטה Y	726210

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בלפוריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16714	מוסדר	חלק	1, 6, 11, 16-17, 21	22-23
16715	מוסדר	חלק	1, 4-5, 8-9, 12-13, 16-18, 21-22, 26	24
16716	מוסדר	חלק	25	21-22, 24
16717	מוסדר	חלק		28, 31-32, 39
16721	מוסדר	חלק	1, 6-7, 12	13, 18-19, 37-38
16754	מוסדר	חלק		33
16755	מוסדר	חלק		10, 19-20

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עפולה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב
20/05/1976	1822	2220	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1631 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1631



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				אוהד בקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אוהד בקין		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 100		22/08/2017	עמירם כהנר	24/02/2018	נספח ביוב חתכי אורך גליון 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 100		22/08/2017	עמירם כהנר	24/02/2018	קווי ניקוז חתכים לאורך	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		22/07/2018	עמירם כהנר	18/11/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 1000		29/08/2017	עמירם כהנר	24/02/2018	נספח ביוב חתכי אורך גליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		22/07/2018	עמירם כהנר	18/11/2018		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000		24/07/2018	אוהד בקין	04/11/2018	נספח בינוי מחייב מנחה. מחייב לעניין זיקת הנאה.	לא
מים	מנחה	1: 1250		22/07/2018	עמירם כהנר	18/11/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 1000		29/08/2017	עמירם כהנר	24/02/2018	נספח דרכים וחניה-חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		24/07/2018	עמירם כהנר	18/11/2018	נספח דרכים ותנועה - תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		28/08/2017	אוהד בקין	01/11/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית יזרעאלים	עפולה	(1)		04-6429660		rayad@eyz. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90000 עפולה 18120.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית יזרעאלים	עפולה	(1)		04-6429660		rayad@eyz.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 90000 עפולה 18120.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין פרטיים ומקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוהד בקין	38831		קרית טבעון	(1)		04-9835625	04-9835625	bekinarc@net vision.net.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	עמירם כהנר	10733	ע. כהנר תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	התעשיה	7	04-8210408	04-8243040	kahaner@zah av.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 200 ק. טבעון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

קביעת הנחיות והוראות בינוי ומעבר תשתיות, שיפור דרכים ומתן אפשרות למצות זכויות בניה קיימות באפן מיטבי תוך הסרת מגבלות תכנוניות ככל הניתן בהתאם לתכניות מתאר מחוזיות וארציות וחוק התכנון והבניה תוך התחשבות בבינוי ובתשתיות הקיימות במושב.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 22

- א- לאפשר הרחבת דרכים קיימות בהתאם לצרכים ותקנים רלוונטים.
- ב - שינוי וקביעת קווי בנין ומרחקים בין מבנים מסוגים שונים, בהתאם לחלוקה למגרשים - משיקולי תכנון מיטבי.
- ג. - הגדרת גבה בנין מותר במטרים ולא ע"פ מספר קומות.
- ד. - הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לאפשר תכנון במפלסים מותאמים לקרקע הטבעית ומתן הוראות לתכנון, תוך זמין מונח הדפסה 22 מיטבי מותאם לשימושים המאושרים.
- ה. - הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי - לאפשר בניה בתי מגורים בכל שטח המגורים.
- ו. - הרחבת שצ"פ.
- ז. - קביעת גודל מגרש מינימלי לצרך ניצול מיטבי של חלוקת החלקות.
- ט. - הגדרת שטחי שירות בהתאם לשימושים משקולי תכנון אדריכלי.
- י. - מתן אפשרות לבניית בריכות שחיה כולל הוראות.
- יא. - הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש.
- יב. - פירוט מגבלות בנושא קווי גז טבעי במקומות בהם חלה תמ"א 37ב'.
- יג. - קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה על פי סעיף 62א(א)19

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500 - 503
דרך מוצעת	504 - 506, 508, 510 - 514, 516, 517, 525, 527, 529, 531 - 533

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24 - 1
קרקע חקלאית	124 - 101
שטח ציבורי פתוח	530,528,524 - 522,515,509

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	82,879	44.47
אזור מגורים ב	296	0.16
דרך מאושרת	19,230	10.32
מבני ציבור	50	0.03
קרקע חקלאית	81,501	43.73
שטח ציבורי פתוח	2,430	1.30
סה"כ	186,386	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,272.77	9.80
דרך מוצעת	2,361.62	1.27
מגורים א'	85,160.68	45.69
קרקע חקלאית	78,088.77	41.89
שטח ציבורי פתוח	2,519.57	1.35
סה"כ	186,403.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימוש למגורים בריכות שחיה ביתיות ומבני משק ובהתאם להוראות תכנית זו
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה א. תתאפשר בנייה ע"י מבקשי ההיתר של מבני מגורים ובריכות שחיה בכל שטח המגורים על פי המפורט בסעיף 6.17. ב. מבני משק ימוקמו יחסית לכביש 15 ו 16 בחלקה האחורי של חלקת המגורים. ג. בניית מבני משק מותנית באישור משרד להגנת הסביבה . ד. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטחי המגורים הינו אישור תכנית בנייה שתראה את אפשריות מימוש עתידיות של יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש/חלקה לפי צפיפות מנימלית של 2 יח"ד לדונם לפחות. מבנה לכל יח"ד. ה. לקראת מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, ללא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ושימושים ע"פ המותר בתכנית ג/21904 ובהתאם למגבלות הקבועות בה.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות לקראת מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, ללא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט, שבילים, חניות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר וגישה לתשתיות, שטחים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות,

4.4	דרך מאושרת
	ריהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות לקראת מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, ללא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד להרחבת דרכים קיימות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. ג. לקראת מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, ללא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	2	7.5 (6)	40 (4)	(3)	(2)	35	1000 (1)	מגורים	אי'	מגורים אי'
5 (7)	2	4 (7)	4 (7)	4 (7)	1	6 (8)				55	1000	מבני משק	אי'	מגורים אי'
5 (9)	1	2 (9)	2 (9)	2 (9)	1	5	10 (10)			(10)				קרקע חקלאית
5 (12)	1	2 (11)	2 (11)	5 (12)										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. תאי שטח 10-14 גדל מגרש מינימלי 860 מ"ר

ב. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטחי המגורים הינו אישור תכנית בינוי שתראה את אפשריות מימוש עתידיות של יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש/חלקה לפי צפיפות מנימלית של 2 יח"ד לדונם לפחות. במבנה לכל יח"ד.

(2) שטחי שירות שאינם מבני משק המותרים במגרש המגורים - כלולים בתוך 35% המצוינים בטבלה : ממ"ד 13 מ"ר, מחסן ביתי 6 מ"ר וחניה מקורה 30 מ"ר. לכל יח"ד.

(3) ניתן להעביר שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ובתנאי שהגבה המקסימלי של החלל הוא לא יותר מ 2.2 מ', למעט גבה חלל ממ"ד 2.5 מ', עד קומה 1 תת קרקעית.

(4) תכסית תכלול שטח עקרי ושירות ותחושב מתוך חלק החלקה למגורים.

(5) במקרה של חלוקה למגרשים יותר מבנה מגורים 1 לכל מגרש

(6) לבית מגורים עם גג שטוח לא כולל מסתור דוד וקולטי שמש. מדוד מפני קרקע טבעי או חפורה, הקטן מביניהם. במקרה של גג רעפים יותר גבה של 1.5 מ' נוספים.

-במנה עם גג שטוח גבה מסתור דוד וקולט שמש בשטח של 6 מ"ר ליח"ד - 1.5 מ' ממפלס איטום הגג, וימוקם בנסיגה של 1.0 מ' מחזיתות המבנה

(7) - מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק לפחות 10 מטר בהתאם לסוג השימוש. במקרה סתירה בין ההוראות לתשריט תקבע הרוזטה שבתשריט.

קו בנין צידי בגבולות חלקת מקור יהיה 5 מ' אם המרווח הצידי מוצע כזיקת הנאה לגישה לרכב ותשתיות בתכנית הבינוי.

קוו בנין קדמי מדרך סטטוטורית או מגבול מגרש שלארכו עוברת רצועת זיקת הנאה ע"פ תכנית הבינוי.

-מיקום חניה מקורה או בתוך קווי הבניה או 1.0 מ' מגבול מגרש הגובל בדרך סטטוטורית או 5.0 מ' מגבול מגרש הגובל ברצועת זיקת הנאה לגישה ותשתיות, 1.0 מ' מגבול מגרש צידי ו בתנאי שהחניה

מפולשת ע"פ הוראות סעיף 6.8 בגבה עד 2.6 מ'.

- קווי בנין לבריכות שחיה ביתיות : 1.2 מ' צידי, 1.2 מ' אחורי.

- קווי בנין למחסנים: או כחלק אינטגרלי של בית המגורים בתוך קווי הבנין או למחסן חצר ע"פ הוראות סעיף 6.8 : צידי 1 מ', אחורי 1 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

- (8) גבה חממות ומבני משק לא יעלה על 6 מטר מדוד מפני קרקע טבעי או חפורה, הקטן מביניהם.
- (9) - מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק - 10 מטר. במקרה סתירה בין ההוראות לתשריט תקבע הרוזטה שבתשריט.
- קו בנין צידי בגבולות חלקת מקור יהיה 5 מ' אם המרווח הצידי מוצע כזיקת הנאה לגישה לרכב ותשתיות בתכנית הבינוי.
- ניתן שקו בנין צידי ואחורי יהיה 1 מטר מגבול חלקה בהסכמת שכן וחזית אטומה עם חמרי גמר שיאושרו ע"י הוועדה.
- או ע"פי תשריט

(10) הוועדה המקומית תאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית ג/21904.

(11) -מרחק מינימלי בין חממות - 8 מ'

-הוועדה המקומית תאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית ג/21904.

(12) -מרחק מינימלי בין חממות - 8 מ'

-הוועדה המקומית תאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית ג/21904.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה הכנת תכנית בינוי הכוללת העמדה עקרונית, מפלסי פיתוח, דרכי גישה למגרשים וחניות, לחלקה מקורית אחת או יותר לפני אישור חלוקה ו/או היתר בניה.</p> <p>2. תתאפשר גישה מכבישים 15 ו 16 לחלק האחורי של חלקות המגורים ע"פ תכנית בינוי מנחה, במקומות הכניסה המסומנים.</p> <p>3. ניתן לבקש בבקשה להיתר להרים או להוריד מפלסי בינוי שבנספח בינוי מנחה משיקולי ניקוז ותכנון מיטבי בלא יותר מ 50 ס"מ, ובתנאי שרצפת המבנה לא תהיה גבוהה יותר מ 120 ס"מ מפני הקרקע הטבעי בכל נקודה ונקודה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>על סמך תכנית זו יוצאו היתרי בניה לאיזורים כפי שיפורטו להלן:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור האגודה החקלאית בלפוריה מממנת התכנית כי שולם לה חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית וביצועה.</p> <p>ב. תנאי להיתר תשתיות יהיה קיומו של הסכם פיתוח בין היזם מבקש ההיתר לבין המועצה האזורית לענין ביצוע התשתיות הציבוריות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למבני משק ומבנים חקלאיים הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו</p> <p>ד. שלבי ביצוע התכנית: 1. תכנית בינוי ותשתיות כוללת 2. הגשת תכניות בינוי פרטניות לחלקות והגשת בקשות להיתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת כל מקומות החניה כנדרש בתקנות ובתחום המגרש.</p> <p>ב. דרך גישה תתוכנן בהתאם להנחיות נספח התנועה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תשריט החלוקה לצרכי רישום יוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הגשת בקשה להיתר בניה. הנחיות לאיחוד וחלוקה בשונה מהקבוע בתוכנית זו, יתאפשר רק בהתאם לגודל מגרש מינימלי חלוקה תתאפשר אך ורק אם לכל מגרש מגורים תהיה גישה ברכב וברגל לדרך סטטורית בין באמצעות גישה ישירה, או באמצעות זיקת הנאה שתרשם כחוק.</p> <p>הגשת ואישור תכנית לצרכי רישום תוך 8 חדשים מיום אישור התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. לא תותר הקמת קווי חשמל ותקשורת עיליים חדשים בשטח התכנית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p>	<p>6.5</p>



6.5

חשמל

ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור ה. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים : לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד 3.0 מטר

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על-מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ו. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ז. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6

ניהול מי נגר

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות תמ"א 34 כולל הגשת תכנית ניקוז של כל החלקה.</p> <p>תכנון כל מגרש ומפלסי המבנים והפיתוח ימנע ככל הניתן משפיכת מי נגר לחלקות סמוכות. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה שלשלם מימושו תדרש העתקת או כריתת עצים בוגרים הינו קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בחוק.</p>	
<p>הוראות בינוי</p>	<p>6.8</p>
<p>חניות מקורות ומחסנים ביתיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניקוז גג חניה מקורה ומחסן ביתי יהיה לתוך מגרש המגורים. 2. חניה מקורה תותר בתחום קווי בנין כחלק מהמבנה הראשי. 3. חניה מפולשת (ללא קירות) תותר בקווי בניה כמפרט בטבלה 5. 4. חמרי גמר לחניה מפולשת יהיו מבניה קלה: מתכת + קירוי קל שקוף/אטום. 5. גבה החניה לא יעלה על 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו 2.6 מ' ברוטו לקירוי קל. 6. מחסן יותר בתחום קווי בנין כחלק מהמבנה הראשי. 7. שטחי השירות ימוקמו בקומת הקרקע / מרתף. 8. מחסן חצר יותר בקווי בניה כמפרט בטבלה 5. 9. חמרי גמר למחסן חצר יהיו מבניה קלה ומחמרים עמידים לטווח ארוך. 10. גובה מחסן חצר לא יעלה על 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו 2.5 מ' ברוטו לגג משופע. 11. במחסן חצר יותרו פתחי אור/אוורור עיליים עד גבה 60 ס"מ מהתקרה בחזיתות שאינן פונות לקו בנין צידי/אחורי. נדרש לבצע בצד הפונה לשכן שבכה דקורטיבית או צמחיה מטפסת. 	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למזער מטרדים כלהלן: הבקשה להיתר תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות כל תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים ובעיות בטיחות. הדו"ח יוגש ע"י יועץ בטיחות מורשה.</p> <p>פסולת הבניין תרוכז במכלים אשר ימוקמו בגבולות המגרש. הפסולת תפונה לאתרי פינוי פסולת מורשים באחריות מבקשי הבקשה להיתר.</p> <p>עבודות הבניה בתחום התכנית יבוצעו תוך חשיבה להקטנת מטרדי זיהום ורעש.</p> <p>ב. בקשות להיתר למבני משק ומבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה למבני משק ובמבנים חקלאיים, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	



<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים והביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בתאום עם תאגיד המים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מערכת הביוב תבוצע עפ חוק הביוב</p> <p>בתכנון המפורט של קו הביוב בדרומי ישקל ביטול הקו הקיים וחיבור לקו חדש.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל מחלקת תברואה בנושא זה. לבקשה להיתר תצורף תכנית מפורטת של חפירה ומילוי כולל מפלסים ומידות ותחום מרווחי עבודה.</p> <p>לא תאושר גריסת חומר באתר.</p>	
<p align="center">גגות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א.גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חמרי הגמר.</p> <p>בגג משופע השיפוע המינימלי הוא 30%. שיפוע מקסימלי עד 50%.</p> <p>ג.היתר בניה יכלול פתרון קולטי שמש וכל שאר המתקנים. בגג שטוח חובה התקנת מסתור.</p> <p>בגג משופע תותר הצבת קולטים צמודים למישור הגג - הדודים ואבזרי הזנה יהיו סמויים בתוך הגג.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. גובה מותר לקירות פיתוח יהיה עד 1.5 מטר.</p> <p>2. תכנון מגרשי ובתי המגורים ייעשה במדורג בהתאם לשיפוע הקרקע .</p> <p>3. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>4. תכנית בינוי תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים),</p>	

6.16	פיתוח תשתית
	<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה האזורית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור מהנדס המועצה האזורית וספק המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>



6.17	הוראות בניוי
	<p>בריקות שחיה</p> <p>1. שטח בריכת שחיה פרטית יהיה עד 15% מהשטח הבנוי ולא יותר מ 50 מ"ר .</p> <p>2. עמקה הממוצע לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>3. קווי בנין ע"פי המפורט בטבלה 5</p> <p>4. שטח מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 1 מ"ר, יוצב בקווי הבנין המותרים ויכלל בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>5. בניית הבריכה והשימוש בה מותנים באישור ספק המים, קיום מערכת טיהור וטיפול בשפכים תקנית, ריקון ללא פגיעה בשטחים סמוכים או תשתיות והתחייבות לשימוש ביתי בלבד</p>



6.18	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוצאות התכנית, עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה :</p> <p>א. כל הוצאות התכנית תכנון, עריכה וביצוע של פיתוח כל התשתיות הנדרשות ימומנו על ידי בעלי הזכויות בקרקע ע"פי הוראות סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה כלהלן " כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה: (12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה."</p>

6.19	זיקת הנאה
	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זיקת ההנאה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי
