

## הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0583765

תוספת זכויות בניה במגרש 75, גבעת אלה

צפון

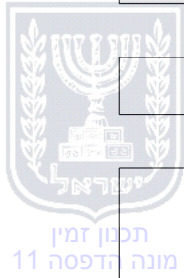
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת תוספת 50 מ"ר לצורך מתן לגיטימציה לבנייה במגרש מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
|-----------|------------------------|

תוספת זכויות בניה במגרש 75, גבעת אלה

254-0583765

מספר התכנית

0.523 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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**

יזרעאלים

**קואורדינאטה X**

223754

**קואורדינאטה Y**

735827

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הדרום-מזרחי של הישוב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גבעת אלה

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17487    | לא מוסדר | חלק           | 54                  |                   |

**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**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                        | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 13320          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13320 ממשיכות לחול. | 5550               | 4123                    | 09/07/2006 |

הערה לטבלה:

לרבות יז/מק/03/13320



**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 |          |                     |             | יעל קוזוקרו-מלאכי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | יעל קוזוקרו-מלאכי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 100   | 1                   | 30/06/2016  | לב רון            | 06: 21 05/06/2018 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   |                     | 24/10/2017  | יעל קוזוקרו-מלאכי | 14: 31 30/10/2017 |                | 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 | יריב רונן |            |          | גבעת אלה | נווה איתן |     |       |     | syariv.r@gmail.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב      | בית | טלפון | פקס | דוא"ל              |
|------|-----------|------------|----------|----------|-----------|-----|-------|-----|--------------------|
| פרטי | יריב רונן |            |          | גבעת אלה | נווה איתן |     |       |     | syariv.r@gmail.com |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג  | תיאור | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב      | בית | טלפון | פקס | דוא"ל              |
|------|-------|-----------|------------|----------|----------|-----------|-----|-------|-----|--------------------|
| חוכר |       | אלה רונן  |            |          | גבעת אלה | נווה איתן |     |       |     | syariv.r@gmail.com |
| חוכר |       | יריב רונן |            |          | גבעת אלה | נווה איתן |     |       |     | syariv.r@gmail.com |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד                | ישוב       | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|-------------|-----------|-------------------|------------|-------------------------|------------|------------|-----|------------|-----|-------------------------|
|             | עורך ראשי | יעל קוזוקרו-מלאכי |            | שירותי יעוץ ותכנון ערים | אלון הגליל | אלון הגליל |     | 04-9935299 |     | yael.kozokaro@gmail.com |
|             | אדריכל    | לב רון            | 39959      |                         | נשר        | המסילה     | 20  | 04-8403352 |     |                         |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר במגרש מגורים ע"פ סעיף 62 א (א) 17  
הגדלת תכסית מ-150 מ"ר ל-157 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 9  
שינוי הוראות בינוי (הגדלת שטח החנייה המקורה)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |

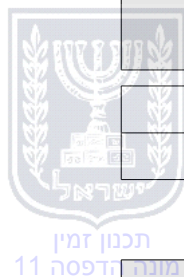
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 523.45 | 100    |
| סה"כ      | 523.45 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 523.45    | 100          |
| סה"כ      | 523.45    | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים.<br/> שטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.<br/> היקף הפעילות המקצועית ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה.<br/> הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.<br/> לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 30*50.<br/> כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חנייה ויותר אך ורק בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.<br/> השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד להג"ס ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי של הבתים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבתים יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. יינתנו כללים לעיצוב אדריכלי, כולל צורת גגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכן ינתנו ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסתטית של הבניינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי.</li> <li>יש לתכנן את מערך הפנים של יחדות הדיור כך שיחידות שירותים, קירות אטומים ללא פתחים, חלונות הדף לממ"ד, מחסנים כחלק מהבנין וכד' לא יפנו לחזית הכביש בין אם הכניסה הראשית לבנין היא מחזית הכביש או מחזית צדדית.</li> <li>אל חזית הכביש יפנו פונקציות מגורים בלבד : חדרי שינה, חדרי מגורים, חדרי משפחה, מבואות, מטבחים וחדרי אוכל.</li> <li>חצר משק/שרות תוסתר ע"י קיר אטום או פתוח כפטיט בגמר קירות הבית ואשר ישתלב במערך העיצובי הכולל של הבנין.</li> <li>יש לשאוף לכך שחדרי שירותים, חדרי מזווה, מחסנים כחלק מהמבנה, חדרי ממ"ד וכד' יופנו לכוון חצר המשק ויאווירו דרכה.</li> <li>חזיתות</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותר מיקום בלוני גז, מיכלי דלק, גנרטורים או עזרים טכניים אחרים מכל סוג שהוא בצמוד לחזית הפונה לכביש.</li> <li>לא יותר לבנות מסתורים לעזרים טכניים מהסוג בסעיף לעיל, מחסנים לכלי גינה או מבני עזר ושרות אחרים, בנויים או ניידים בצמוד לחזית הכניסה.</li> </ol> <p>חלונות ו/או דלתות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החלונות יהיו מרובעים או מלבניים בלבד. לא יותרו חלונות עגולים, או משולבים בקשת כלשהי.</li> </ol> <p>חומרי גמר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר הגמר יהיה טיח מלט או שליכט מינרלי למעט מעקות, כרכובים, ארגזי רוח.</li> <li>צבע הקירות יהיה לבן או קרם (OFF WHITE) ו/או גוון בהיר אחר שיאושר ע"י הנהלת הישוב</li> </ol> |

## 4.1

## מגורים א'

(אך בגוון אחיד לכל הקירות), גמר חלק או בטקסטורה עדינה בהתזה. רצוי להשתמש בחומרים ובצבעים אלסטיים עמידים בפני הסדקות. אין לצבוע קירות/קטעי קירות חיצוניים בצבעים השונים מהאמור לעיל או לצפותם בכל חומר (אריחי קרמיקה, מוזאיקה וכד'), למעט שילוב של חיפוי אבן מסותתת בגוון קרם עם פיאות ישרות, ע"פ תוכנית חזיתות שתאושר ע"י אדריכל שימונה ע"י הנהלת הישוב.

3. פינות המבנה יעוצבו בזוית ישרה בלבד. לא יותר פינות מעוגלות או בעלות מספר צלעות.

4. יותר לבצע פתחים עם לבני זכוכית, בתנאי שהפתחים יהיו במידות הסטנדרטיות של חלונות הבית. לבני הזכויות יהיו בכל מידה רצויה ובגוון זכויות טבעית.

5. לא יותרו רעפים כאלמנט דקורטיבי לקישוט חזיתות או חלונות אלא לקירוי בלבד.

2. לא יותרו בכל מקרה חלונות עם מסגרות חיצוניות למסילות חלון, תריס או רשת. פתרונות לפתיחה יהיו ע"י ארגזי תריס, כיסים בתוך נפח הקיר, חלונות הזזה או כנפיים עם צירי פתיחה אנכיים.

3. יותר לבנות אדניות בנויות מבטון בגמר טיח בלבד או אדניות חרס.

4. יותר לבניה חלונות היוצאים בקו המבנה (BAY WINDOW), בתנאי שהיציאה מקו המבנה תהיה לכל היותר 50 ס"מ (אנכית מקו הקיר החיצוני) ועיצוב בליטת החלון יהיה מרובע או בקיטום אחד.

חומרי הגמר :

1. חומר הגמר יהיה טיח מלט או שליכט מינרלי למעט מעקות, כרכובים, ארגזי רוח.

2. צבע הקירות יהיה לבן או קרם, OFF WHITE ו/או גוון בהיר אחר שיאושר ע"י הנהלת היישוב (אך בגוון אחיד לכל הקירות), גמר חלק או בטקסטורה עדינה בהתזה. רצוי להשתמש בחומרים ובצבעים אלסטיים עמידים בפני הסדקות. אין לצבוע קירות/קטעי קירות חיצוניים בצבעים שונים מהאמור לעיל או לצפותם בכל חומר (אריחי קרמיקה, מוזאיקה וכד') למעט שילוב של חיפוי אבן מסותתת בגוון קרם עם פיאות ישרות, ע"פ תוכנית חזיתות שתאושר ע"י אדריכל שימונה ע"י הנהלת הישוב.

3. פינות המבנה יעוצבו בזוית ישרה בלבד. לא יותר פינות מעוגלות או בעלות מס' צלעות.

4. יותר לבצע פתחים עם לבני זכוכית, בתנאי שהפתחים יהיו במידות הסטנדרטיות של חלונות הבית. לבני הזכוכית יהיו בכל מידה רצויה ובגוון זכוכית טבעית.

5. לא יותרו רעפים כאלמנט דקורטיבי לקישוט חזיתות או חלונות אלא לקירוי בלבד. מעקות :

1. מעקות שייבנו במרפסות מקורות/לא מקורות שאינו במפלס הקרקע, גרמי מדרגות ומעברים חיצוניים יהיו בגובה תקני.

2. תותר בניית מעקות מהחומרים הבאים : אטומים מבטון או בלוקים בגמר טיח וצבע לפי סעיף ד' לעיל, או ברזל מגלוון וצבוע בעיצוב פשוט בקוים אנכיים, או עץ, או מסגרת מתכת משולבת עם עץ, או זכוכית במסגרת מתכת.

3. לא יותרו מעקות בנויים מאלמנטי בטון טרומי/יצוק במקום בדוגמאות יציקה שונות.

## הוראות בניה

ב

מבני עזר

בנוסף לבית המגורים, תותר בכל מגרש הקמת מבני עזר משני סוגים :

1. מחסן כלי גינה - בשטח מירבי של 7 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט הפרק זה. מחסן זה אפשר יהיה לבנות גם בתחום מרווח צדדי ו/או אחורי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לעניין. במקרה זה יובטח כי ניקוז

## 4.1

## מגורים א'

הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: מרצפות בטון, אריחים משתלבים, מצעים מהודקים וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה. גגו של מבנה זה יהי שטוח.

2. מבנה עזר לשימושים מיוחדים - בשטח מירבי של 18 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גידול לצמחי בית וכו' הכל כמפורט בפרק זה. המבנה יהיה בתחום קווי הבנין. אם הוא יבנה בנפרד מהבית, גובהו לא יעלה על קומה אחת, וגגו יהיה שטוח. אם הוא יבנה כחלק מהבית, גובהו ומפלסו ישולב עם הבית בהתאם להוראות הבניה של הבית. חומרי הבניה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה.

ג

## גגות

גגות:

א. גגות בתי המגורים יהיו בחלופות הבאות:

1. גגות משופעים ומחופים ברעפי חרס.

2. גגות שטוחים.

3. שילוב של גגות משופעים ומחופים ברעפי חרס, עם גגות שטוחים, ובתנאי ששטח היטל גג

הרעפים יהיה לפחות 70% משטח היטל הגגות. בגגות שטוחים, תהיה חלוקה לגושים, כאשר שטח

גג שיהיה במפלס אחד ורציף לא יעלה על 35% משטח היטל הגגות. הפרש הגבהים המינימאלי בין

מפלסי הגגות יהיה 100 ס"מ. הפרשי הגבהים יכולים להיווצר גם ע"י מעקות אטומים בנויים ו/או

יצוקים. שיפועי גגות משופעים יהיו ניצבים לרחובות ומקבילים לטופוגרפיה הטבעית, הן בגגות

שכולם משופעים לפי סעיף 1 דלעיל ובגגות משופעים משולבים בגגות שטוחים לפי סעיף 3 דלעיל.

בחזית הפונה לרחוב גובה ארגז הרוח לא יעלה על 3 מ' מעל מפלס הכניסה לבית. רעפי החרס יהיו

בגוון טרה קוטה. יותר שימוש ברעפי זכוכית בשטחים מוגבלים כפתרון מקומי להחדרת תאורה.

תותר התקנת חלונות משולבים במישור הגג (SKY LIGHT).

ב. בגמלונים, הרעפים יהיו בין קירות החוץ ולא תהיה כל בליטה של רעפים מעבר לקירות חוץ.

ג. צינורות מי גשם יהיו מ PVC, סמויים בקירות ועמודי המבנה או גלויים, צמודים לפינות מבנה

עשויים פח פלדה מגולוון ומשתלבים במערך הכללי של תעלות ניקוז הגג.

ד. כוון השיפועים, מיקום צינורות מי הגשר ותעלות הניקוז וצורת ניקוז הגג יהוו חלק מתוכניות

היתר הבניה.

ה. לא יונחו על הגגות דודי שמש ו/או דודי חשמל ו/או כל מתקן אחר. קולטים של דודי שמש יונחו

ע"ג הרעפים לפי שיפוע הגג. במקרה ותכנון הבית אינו מאפשר הכנסת הדוד לתוך חלל הגג, יבוצע

מסתור לדוד ולקולטים. בגגות שטוחים, יבוצע מסתור לדוד ולקולטים. חומרי הגמר של

המסתורים יהיו כמו חומרי הגמר של חזיתות הבית.

חלונות עליית הגג ("קוקיות"):

1. לא ייבנה חלון עליית גג אם מישור החלון מהווה תצפית אופקית לכל נקודה בחלון/דלת מפלס

עיקרי של בית שכן במרחק אופקי הקטן מ-15 מ'.

2. מפלס הקודקוד העליון של חלון עליית הגג יהיה נמוך בכל מקרה מהמפלס העליון של קודקוד

הגג.

3. תותר התקנת חלון אחד בכל משטח גג בתנאי שרוחבו לא יעלה על 50% מרוחבה הכללי של

חזית הגג בה הוא מצוי.

ד

## חניה

## 4.1

## מגורים א'

חניות לרכב פרטי :

1. תבוצע רחבת חניה בתחום המגרש בשטח של 30 מ"ר עבור חניה לרכב פרטי.
2. רצפת החניה תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון : מרצפות בטון, אריחים משתלבים וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום החניה.
3. חניות מקורות :
- 3.1 תותר הקמת מבנה נפרד לחניה מקורה בתחום המגרש בשטח של כ-30 מ"ר.
- 3.2 עיצובו האדריכלי של מבנה החנייה יהיה כדלקמן : על מבנה החנייה יחולו כללי העיצוב המתאימים למבני עזר המפורטים בפרק זה. רצפתו של מבנה חנייה תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון : מרצפות בטון, אריחים משתלבים וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום החניה.
- 3.3 גגו של מבנה החניה יהיה שטוח, או עם שיפוע אחד בלבד. במגרשים "עולים" השיפוע יהיה לכוון הכביש, ובמגרשים "יורדים" השיפוע יהיה לכוון המגרש. החומרים של הגגות יהיו : בטון, רעפים, עץ, PVC, פוליקרבונט. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' נטו. שיפוע גגות משופעים יהיה מינימאלי בהתאם לסוג החומר בו יבוצע הקירוי.

ה

## פיתוח סביבתי

השטחים הפנויים מסביב לבית :

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר ייווצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.
2. קירות תמך, מדרגות, מסלעות וכיו"ב הכלולים הפיתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקוי הבנין.
3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. הסדרת מפלסי הקרקע תבוצע באמצעות מסלעות מגוננות או באמצעות קירות תומכים. לא תותר השארת שפכי מילוי, חציבות ו/או שאריות קרקע ו/או פסולת חשופים ובלתי מטופלים.
4. קירות תומכים ומסלעות :
- א. קירות תומכים, מדרגות ומסלעות וכן חומרי גמר וחיפויים יופיעו בתוכנית הפיתוח כחלק מהיתר הבניה.
- ב. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי.
5. תותר בנית גדרות ו/או מעקות בגבולות המגרש לפי תוכניות ופרטים שיאושרו ע"י האגודה. גובה מירבי של הגדרות ו/או מעקות בין המגרשים או מאחוריהם יהיה 1.5 מ', ובחזית לרחוב הגובה המירבי יהי 1.1 מ'. מדידת הגובה של הגדרות ו/או מעקות תהיה מפני פתוח מתוכננים בצמוד למעקות ו/או גדרות. כאשר קיים הפרש מפלסים בין פני הפיתוח המתוכננים משני צידי המעקות ו/או גדרות, הגובה ימדד מפני הפיתוח הגבוהים יותר. הגדרות ו/או מעקות לא יהיו אטומים. חמרי הסגדרות ו/או מעקות יהיו מתכת מגלוונט בגליון חם וצבועה.
6. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית.
7. האשפה הביתית תרוכז במיכלים ביתיים סגורים, שישולבו בפיתוח החצר ע"פ המיקום המופיע בנספח הבינוי.
8. שבילי גישה :
- א. מפלסי שבילים להולכי רגל יותאמו למפלסי הפיתוח ברחובות (כבישים, מדרכות, חניות וכו').
- ב. יותר שביל גישה אחד בלבד להולכי רגל, ברוחב מירבי של 1.5 מ'.

## 4.1

## מגורים א'

- ג. שבילי גישה מקו רחוב למבואת הכניסה הראשית ו/או המשנית יבוצעו בגמר אבן נסורה, אבן משתלבת, גרנוליט או אריחים טרומיים כולל שיפוליים מוגבהים תואמים, בטון חשוף או אספלט.
- ד. חומר הגמר הנבחר יופיע בתוכנית פתוח השטח כחלק מהיתר הבניה.
- ה. שיפועים: שבילים לגישה רגלית מקו הרחוב עד מבואת הכניסה יהיו בשיפוע מירבי של 8% במגרשים בהם השפוע גדול מ-8% יש לשלב מדרגות גן בשביל הגישה.
- אלמנטים בנויים כחלק מפיתוח השטח:
- א. לא תותר הקמת קירות בנויים/יצוקים או מכל חומר אחר בתחומי המגרש כחלק מפיתוח השטח אלא למטרת קירות תמך. אדניות, עציצים ספסלים וכד' אשר יתוכננו כחלק ממערך שבילי גישה, מדרגות ופתוח שטח כללי יבנו עד גובה מירבי של 60 ס"מ מפני קרקע /שביל/משטח סופיים.
- אלמנטים בנויים מהאופי לעיל יהיו מחופי אבן ובגמר שישתלב בפיתוח השטח הכללי. לא יותר גמר בלוקים/בטון חשוף.
- ב. תכנית מערך הפתוח, כולל גבהים וחומרי גמר יהיו חלק מהיתר הבניה.



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד       | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |        |                    |      | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) |            |             |       |
|------------|---------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------------|------------|-------------|-------|
|            |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |        | מתחת לכניסה הקובעת |      |                   |           |                                    |            | ס"ה שטחי בניה | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |
|            |         |                 | עיקרי             | שרות   | עיקרי              | שרות |                   |           |                                    |            |               |            |             |       |
| מגורים אי' | 1       | 523.45          | 224               | 66 (1) |                    |      | 290               | 1         | 8.5 (2)                            | 2 (3)      | 3 (4)         | 3 (4)      | 3 (5)       | 4 (6) |

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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן-7 מ"ר, חניה מקורה כ-30 מ"ר, מרחב מוגן-13 מ"ר.

(2) או 9.5 במגרשים עם שיפוע העולה על 20%, 7.5 מ' בגג שטוח.

(3) +מרתף

מבנה עזר-1.

(4) או 0 עבור חניה.

(5) פרגולה בקו בניה 1.8 מ'.

(6) 0 עבור חניה מקורה.



**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

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

**6.2****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:
- |                              |                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו                                             |
| 3.0 מ'                       | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף                          |
| 2.0 מ'                       | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד                         |
| 5.0 מ'                       | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה       |
| 2.0 מ'                       | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ'                      | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו                      |
| 35.0 מ'                      | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                         |
| 0.5 מ'                       | כבלי חשמל מתח נמוך                                   |
| 3 מ'                         | כבלי חשמל מתח גבוה                                   |
| בתיאום עם חברת חשמל          | כבלי חשמל מתח עליון                                  |
| 1 מ'                         | ארון רשת                                             |
| 3 מ'                         | שנאי על עמוד                                         |
- 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 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





| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |

| 6.3 | ביו, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביו</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>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.</p> |

| 6.4 | פיקוד העורף                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>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.</p> |

| 6.5 | היטל השבחה                                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |

| 7. | ביצוע התכנית |
|----|--------------|
|----|--------------|

| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|------------|
|-----|------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | ל"ר      |        |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים ממועד אישורה

