

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1065572

תוספת זכויות בניה בגוש 16721 חלקה 1 מגרש 1001 בבלפוריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש 1001 בגוש 16721 חלקה 1 שאושרה בתשריט חח 16721/1. במגרש זה אנו מבקשים תוספת זכויות בניה, הקטנת קו בנין ושינוי הוראות בינוי כמפורט התכנית. כל שינוי מתכנית 254-0547612 המופיע בתכנית זו מתייחס אך ורק למגרש 1001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: תוספת זכויות בניה בגוש 16721 חלקה 1 מגרש 1001 בבלפוריה

מספר התכנית 254-1065572

1.2 שטח התכנית 7.105 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	228652
קואורדינאטה Y	726003

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה בלפוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16721	מוסדר	חלק	1	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
118, 18	254-0547612

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
02/01/2019		4928	8062	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0547612 והנספחים המצורפים לה, ממשיכות לחול.	שינוי	254-0547612



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה היקרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה היקרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	11: 53 03/08/2022	יהודה היקרי	07/02/2022	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יניב כהן (1)			רם-און			050-3203209		yanivc@dal kal.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רם און.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יניב כהן			רם-און	(1)		050-3203209		yanivc@dalkal.co.il

(1) כתובת: רם און.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה היקרי	118475	היקרי אדריכלים	בלפוריה	(1)	1	077-5012051		yehuda@hikr i.co.il
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806	ג'ראיסי את חדד	נצרת	חאלת אל דיר		04-6465929		jr.ha011@gm ail.com

(1) כתובת: הגפן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, הקטנת קו בנין ושינויקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה ממגרש 1001 בלבד, ב 58.33 מ"ר, לפי סעיף 62א(א) (17) ולפי סעיף 62א(א) (6) לחוק התו"ב.

ב. הקטנת קו בניין מזרחי (אחורי) מ 4 מ' ל 3 מ' ומערבי (קדמי) מ 5 ל 4 לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התו"ב.

ג. שינוי גובה מרתף מגובה 2.2 מ' ל 2.8 מ' לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

ד. שינוי גובה חניה מ 2.2 מ' ל 2.4 מ' נטו לגג שטוח ו 2.6 מ' ברוטו לקירוי קל, לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

ה. ניווד שטח עיקרי לתת הקרקע לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק התו"ב.

ו. הגדלת שטח בריכה מ 50 מ"ר ל 90 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

ז. הגדלת מבני עזר תת קרקעיים לבריכה מ 1 מ"ר ל 5 מ"ר, בגובה עד 1.8 מ' ולא יחושב במניין השטחים, לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

ח. שינוי במיקום מבנה עזר תת קרקעי לבריכה מתוך קווי הבניין אל מחוץ לקווי הבנין סמוך לבריכה, לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התו"ב.

ט. העמקת גובה חצר אנגלית לגובה מפלס המרתף לרבות כניסה חיצונית מחצר המרתף ובתנאי שקומה זו תשמש את דיירי הבית בלבד, לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

י. שינוי גובה מחסן מ 2.2 מ' ל 2.4 מ' נטו, לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק התו"ב.

יא. שינוי בגובה המבנה מ 7.5 מ' ל 8 מ', לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התו"ב.

יב' תוספת קומה, לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
קרקע חקלאית	4
דרך מאושרת	5

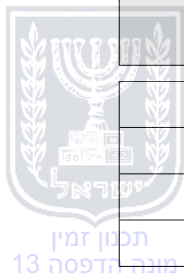
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	86.29	1.21
חקלאי	3,500.86	49.26
מגורים א'	3,519.17	49.52
סה"כ	7,106.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.29	1.21
מגורים א'	3,519.18	49.52
קרקע חקלאית	3,500.86	49.26
סה"כ	7,106.34	100



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
	<p>א. תתאפשר בנייה ע"י מבקשי ההיתר של מבנה מגורים ובריכת שחיה בכל שטח המגורים, לפי תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>המפורט בסעיף 6.1 בתכנית זו.</p> <p>ב. מבני משק ימוקמו יחסית לכביש 16 בחלקה האחורי של חלקת המגורים.</p> <p>ג. בנית מבני משק מותנית באישור משרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ושימושים ע"פ המותר בתכנית גו21904 ובהתאם למגבלות הקבועות בה.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>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, לא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	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, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>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, לא תותר עבודה בשטחים המצויים בתחום רצועת הסקירה של קו הגז ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.</p>

דרך מאושרת	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8) 5	(7) 4	(7) 4	(6) 3	1	2	(5) 12	(4)	(3) 40			(2)	(1) 40.2	מגרש 1001	1	מגורים	א' מגורים	
(10) 5	(10) 2	(10) 2	(10) 2		1	(9) 6						55	מגרש 1001	1	מבני משק	א' מגורים	
(14) 5	(14) 4	(14) 4	(14) 4		2	(13) 7.5	(4)	40	(12)		(11)	35	מגרשים 1002-1003	2, 3	מגורים	א' מגורים	
(10) 5	(10) 2	(10) 2	(10) 2		1	(9) 6						55	מגרשים 1002-1003	2, 3	מבני משק	א' מגורים	
(16) 5	(16) 5	(16) 2	(16) 2		1	5		(15)				(15)	מגרשים 1001-1003	4	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

מגרש 1001 הינו לפי תשריט חלוקה (חח 16721/1) שאושר בוועדה המקומית.

יתר המגרשים (1002, 1003) הינם לפי תכנית 254-0547612 מאושרת ללא שינוי.

תנאי להוצאת היתר בניה, הינו אישור תכנית בינוי המראה מימוש עתידי של יחידת הדיור שניתן לבנות במגרש לפי צפיפות מינימלית של 2 יחידות לדונם. דירת מרתף ע"פ תקנות חוק התו"ב יכולה להוות יח"ד עתידית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 35% המותרים לפי תכנית 254-0547612 + 58.3 מ"ר למגרש 1001 בלבד. יותר ניוד שטחי שירות ועיקרי מקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

(2) יותר ניוד שטחי שירות ועיקרי לקומה מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שירות שאינם מבני משק המותרים במגרש המגורים-כלולים בתוך 40.20% המצוינים בטבלה : ממ"ד 13 מ"ר, מחסן ביתי 6 מ"ר וחניה מקורה 30 מ"ר. לכל יח"ד..

(3) תכנית תכלול שטח עקרי ושירות ותחושב מתוך חלק החלקה למגורים..

(4) במקרה של חלוקה למגורים יותר מבנה מגורים 1 לכל מגרש.

(5) 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.

(6) יותר מחסן וחניה בקו 0 בהסכמת השכן. קו בניין לכביש מס' 16.

(7) יותר מחסן וחניה בקו 0 בהסכמת השכן..

(8) תותר חניה מקורה בקו 0 מגבול מגרש הגובל בדרך סטטורית. קו בניין לכביש מס' 4.

(9) גבה חממות ומבני משק לא יעלה על 6 מטר מדוד מפני קרקע טבעי או חפורה, הקטן מביניהם..

(10) מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק - 10 מטר. במקרה שתירה 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.

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

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

(13) 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. תכנון זמין מונה הדפסה 22 -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.

(14) מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק לפחות 10 מטר בהתאם לסוג השימוש. במקרה שתירה 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. -קו בנין קדמי מדרך סטטורית או מגבול מגרש שלארכו עוברת רצועת זיקת הנאה ע"פתכנית הבינוי. -מיקום חניה מקורה

או בתוך קווי הבניה או 1.0 מ' מגבול מגרש הגובל בדרך סטטורית 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'.

(15) הועדה המקומית תאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית ג/21904.

(16) מרחק מינימלי בין חממות - 8 מ' -הועדה המקומית תאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

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.
 2. ניתן לבקש בבקשה להיתר להרים או להוריד מפלסי בינוי שבנספח בינוי מנחה משיקולי מונה ה ניקוז ותכנון מיטבי בלא יותר מ 50 ס"מ, ובתנאי שרצפת המבנה לא תהיה גבוהה יותר מ 120.
 3. תתאפשר גישה למגרש זה וליתר המגרשים בחלקה זו, מדרך מאושרת מספר 4, לפי תכנית תקפה 254-0547612
- חניות מקורות ומחסנים ביתיים :
1. ניקוז גג חניה מקורה ומחסן ביתי יהיה לתוך מגרש המגורים.
 2. חניה מקורה תותר עד גבול מגרש.
 3. תותר חניה מפולשת (ללא קירות).
 4. תותר חמרי גמר לחניה מפולשת מבניה קלה או מחומרי הבניין : תקרת בטון, מתכת + קירוי קל שקוף/אטום.
 5. גובה החניה לא יעלה על 2.4 מ' נטו לגג שטוח ו 2.6 מ' ברוטו לקירוי קל.
 6. יותר מחסן בקו 0 עם השכן בהסכמת השכן. מחסן בתחום קווי הבניין יותר כחלק מהמבנה הראשי.
 7. שטחי השירות ימוקמו בקומת הקרקע או מרתף.
 8. גובה מחסן חצר לא יעלה על 2.4 מ' נטו לגג שטוח ו 2.5 מ' ברוטו לגג משופע. .
 9. במחסן חצר יותרו פתחי אור/אוורור עיליים עד גבה 60 ס"מ מהתקרה בחזיתות שאינן פונות חצרות אנגליות.
1. תותר בניית חצר אנגלית בגובה מפלס המרתף ובתנאי שיתקיים קשר פנימי בין המרתף לקומות עליונות.
 2. תותר כניסה חיצונית לקומה התחתונה ובתנאי שקומה זו תשמש את דיירי הבית בלבד ובתנאי שיתקיים קשר פנימי בין המרתף לקומות עליונות.
- מפלס מתחת לגובה הכניסה.
1. תותר בניית קומה מתחת לגובה הכניסה והגדרתו כשטח עיקרי ו/או שירות מבלי לעבור את סה"כ זכויות הבניה המאושרות.
 2. גובה הקומה מתחת למפלס הכניסה יהיה בהתאם לשטח עיקרי.
 3. יותר להעביר שטח עיקרי ו/או שירות לקומה מתחת למפלס הכניסה מסה"כ השטחים המותרים.
 4. תותר ניוד או העברת שטחים ממתחת למפלס הכניסה למעל למפלס הכניסה מבלי לעבור את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- בריכות שחיה
1. שטח בריכת שחיה פרטית יהיה עד 12% ולא יותר מ 90 מ"ר.
 2. עמקה הממוצע לא יעלה על 1.2 מ'.
 3. שטח מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר ויהיה תת קרקעי, ניתן יהיה למקמו בצמוד

6.1	הוראות בינוי
	<p>לברכה מעבר לקווי הבניין ובתנאי שיהיה תת קרקעי ולא יחושב במניין השטחים המותרים ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1.80 מ' נטו.</p> <p>4. בניית הברכה והשימוש בה מותנים באישור ספק המים, קיום מערכת טיהור וטיפול בשפכים תקינה, ריקון ללא פגיעה בשטחים סמוכים או תשתיות והתחייבות לשימוש ביתי ופרטי בלבד.</p> <p>חצרות אנגליות.</p> <p>1. תותר בניית חצר אנגלית בגובה מפלס המרתף ובתנאי שיתקיים מעבר בין קומת המרתף לקומות עליונות.</p> <p>2. תותר כניסה חיצונית לקומה התחתונה ובתנאי שקומה זו תשמש את דיירי הבית בלבד ובתנאי שיתקיים מעבר בין קומת המרתף לקומות עליונות.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<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 המצורף לתכנית 254-0547612.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תשריט החלוקה לצרכי רישום יוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הגשת בקשה להיתר בניה. הגשת ואישור תכנית לצרכי רישום תוך 8 חדשים מיום אישור התכנית.</p>
6.4	חשמל
	<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>ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור ה. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>

6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</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 גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 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>
6.6	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה שלשלם מימושו תדרש העתקת או כריתת עצים בוגרים הינו קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בחוק.</p>
6.7	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מותר לקירות פיתוח יהיה עד 1.5 מטר. 2. תכנון מגרשי ובתי המגורים ייעשה במדורג בהתאם לשיפוע הקרקע . 3. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה האזורית. 4. תכנית בינוי תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות,

<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח תשתית</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 התשתיות שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), 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 והאביזרים 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>	<p>6.8</p>
<p>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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. 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>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה למבני משק ובמבנים חקלאיים, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תשתיות</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים והביוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב: 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>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>על סמך תכנית זו יוצא היתר בניה לאיזור הספציפי כפי שיפורטו להלן:</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור האגודה החקלאית בלפורה מממנת התכנית כי שולם לה חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית וביצועה.</p> <p>2. תנאי להיתר תשתיות יהיה קיומו של הסכם פיתוח בין היזם מבקש ההיתר לבין המועצה האזורית לענין ביצוע התשתיות הציבוריות. 3. תנאי להיתר בניה למבני משק ומבנים חקלאיים הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p>	<p>6.12</p>

<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>שלבי ביצוע התכנית: 1. תכנית בינוי ותשתיות כוללת ע"י הגורמים המוסמכים. 2. הגשת בקשות להיתרי בניה.</p>	
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</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. לא תאושר גריסת חומר באתר.</p>	
<p>6.14 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.14</p>
<p>הוצאות התכנית, עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה: א. כל הוצאות תכנית 254-0547612 לרבות תכנון, עריכה וביצוע של פיתוח כל התשתיות הנדרשות ימומנו על ידי בעלי הזכויות בקרקע ע"פי הוראות סעיף (12). 69 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>	
<p>6.15 גגות</p>	<p>6.15</p>
<p>א. גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חמרי הגמר. בגג משופע השיפוע המינימלי הוא 30% שיפוע מקסימלי עד 50%. ג. היתר בניה יכלול פתרון קולטי שמש וכל שאר המתקנים. בגג שטוח חובה התקנת מסתור. בגג משופע תותר הצבת קולטים צמודים למישור הגג - הדודים ואבזרי הזנה יהיו סמויים בתוך הגג.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי