

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0750711

מ/ 451 שדה יצחק. פיצול מגרש מנחלה. נחלה - 16



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/01/2021

להפקיד את התכנית לדוד

13/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מפצלת מגרש למגורים, מסדירה את השטחים ומוסיפה שטח עיקרי ללא תוספת יח"ד. פיצול המגרש מנחלה 16 יאפשר את הפיכתו למגרש עצמאי (תא שטח 1) כך שיוכל להירשם כיחידת רישום נפרדת מהנחלה.

בהתאם להחלטה 1464 של רשות מקרקעי ישראל ניתן לפצל מגרש מהנחלה תוך שמירת זכויות המגורים בנחלה, למעט יחידת מגורים שניה, אשר מופרדת ומועברת בתהליך פיצול למגרש נפרד. התכנית מבקשת להסדיר את ייעודי הקרקע תוך הפרדת מגרש המגורים בייעוד מגורים א ושאר הנחלה בייעוד מגורים בישוב כפרי. בהתאם לתכנית מ/247.

ע"פ מצב מאושר מ/247, מושב שדה יצחק כולל :

1. 80 נחלות : 79 נחלות מאוישות ונחלה 1 בלתי מאוישת. (נחלה 66)
2. במושב שדה יצחק 3 מגרשי בניים ממשיכים מצורפים לנחלה בהסכם מול רמ"י :
 - א. נחלה 2+2 א' (מגרש מס' 52)
 - ב. נחלה 7+7 א' (מגרש מס' 51)
 - ג. נחלה 8+8 א' (מגרש מס' 104)
3. בנוסף, קיימים עוד 29 מגרשי מגורים.
4. פיצולי מגרש מנחלה - קיים מגרש 1 שפוצל מנחלה 75.

התכנית לא מוסיפה יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מ/ 451 שדה יצחק. פיצול מגרש מנחלה. נחלה- 16
		מספר התכנית	351-0750711
1.2	שטח התכנית		10.300 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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 מנשה-אלונה

200001 קואורדינאטה X

701165 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 16 במושב שדה יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: שדה יצחק

נפה חדרה

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
8958	מוסדר	חלק	38	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 / 35
10/11/1985		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 23 ממשיכות לחול.	החלפה	משח/ 23
25/01/2006	1388	5485	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 247 ממשיכות לחול.	החלפה	מ/ 247
29/11/1992		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 1 / 23 ממשיכות לחול.	החלפה	משח/ 1 / 23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור לייטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור לייטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 29 14/04/2021	ליאור לייטמן	14/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 10 23/05/2019	ליאור לייטמן	22/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	מאיר טל			שדה יצחק	שדה יצחק		04-6301091		office@adomarc.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפליים	15	02-5456163		
חוכר		זויה טל			שדה יצחק	שדה יצחק		04-6301091		
חוכר		מאיר טל			שדה יצחק	שדה יצחק		04-6301091		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאור לייטמן		משרד אדום אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' הר ציון		0765480006		office@adomarc.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

פיצול מגרש מנחלה ושינוי בהוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מנחלה

2. הוספת 75 מ"ר וקביעת שטחי בנייה בייעודי מגורים.

3. שינוי וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

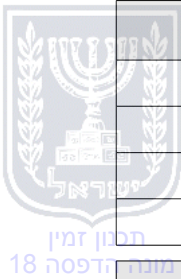
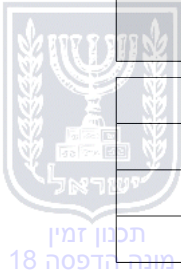
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
מבנה להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

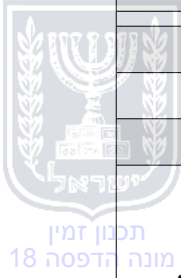
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,630.66	35.25
קרקע חקלאית	6,669.5	64.75
סה"כ	10,300.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.63	4.86
מגורים בישוב כפרי	3,130.04	30.39
קרקע חקלאית	6,669.5	64.75
סה"כ	10,300.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בית מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר הקמת מבנה חניה לרכב על גבול המגרש ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר. תותר הקמת מחסן צמוד למבנה חניה ו/או כחלק ממבנה המגורים.
ב	גגות
	תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.
ג	עיצוב אדריכלי
	בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
ד	קווי בנין
	קווי בנין יהיו בהתאם לתשריט ולטבלה 5
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יותר שימוש למגורים. בנוסף, יותרו שימושי הפליח הבאים : שירותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון ומעון לקשישים, אחסנה המבנה סגור ומקורה, מלאכה ותעשייה זעירה, חנות מפעל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. באזור המגורים בנחלה בשטח חלקה א - תותר הקמת מבנה מגורים ומבנים לשימושי פלי"ח. תותר הקמת מבנה מגורים אחד, יח"ד קטנה (יח"ד הורים). 2. מבנה חניה לרכב יוכל להיבנות כחלק ממבנה המגורים או על גבול המגרש ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר. 3. הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימלי של 4.0 מ' - לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פלי"ח. 4. שטחי בניה לפלי"ח - בהתאם לטבלת זכויות.
ב	גגות
	תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.



4.2	מגורים בישוב כפרי
ג	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	תותר בניית מבנים חקלאיים הדרושים במישרין לייצור חקלאי לפי מרחקי הצבה שבהנחיית משרד הבריאות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לטבלת הזכויות



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 2	(5) 8.5	1	40	(4)	(3)	(2) 55	(1) 200	500.63	1	מגורים א'	מגורים א'
(18)	(17)	(17)	(17)	(6) 2	(16) 8.5	(15) 1	40	(14)	(13)	(12) 75	(11) 295	3130.04	2	מגורים ב' / ביישוב כפרי	מגורים ב' / ביישוב כפרי
(20)	0	3	3	1	5.2						(19) 500		2	מגורים ב' / ביישוב כפרי	מגורים ב' / ביישוב כפרי
3	3	3	3	1	12						(21)	6669.5	3	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי פל"ח: שירותי משרד - 100 מ"ר.

אירוח כפרי - 160 מ"ר ל 4 יחידות אירוח. שטח יחידת ארוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ 20 מ"ר.

שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשיש - 200 מ"ר.

חנות - 50 מ"ר.

בנוסף, במסגרת זכויות הבנייה לפל"ח יותרו אחסנה במבנה סגור ומקורה ומלאכה ותעשייה זעירה כמפורט בסעיף 4.2.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' ייחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר..
- (2) תותר הקמת מבנה לחניה מקורה בשטח של עד 35 מ"ר והשאר למחסנים, ממ"ד וטכני..
- (3) על חשבון השטחים העיקריים שמעל מפלס הכניסה. כחלק מזכויות הבניה..
- (4) על חשבון שטחי השירות מעל מפלס הכניסה. כחלק מזכויות הבניה..
- (5) גובה מבנה מקסימאלי מגובה 0.00 למפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.5 מ' ו - 8.5 מ' לגג משופע. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
- (6) תותר קומת מרתף בנוסף למספר הקומות, מתחת לקומת הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. קומת המרתף לא תחרוג מקונטר הקומה שמעליה.
- (7) בהתאם לתשריט המצב המוצע. ניתן להקים מחסן בקו בנין צידי/ אחורי 0 צמוד לגבול שכן.
- (8) בהתאם לתשריט המצב המוצע,

ניתן להקים מחסן בקו בנין צידי/ אחורי 0 צמוד לגבול שכן.

(9) בהתאם לתשריט המוצב המוצע. ניתן להקים מחסן בקו בנין צידי/ אחורי 0 צמוד לגבול שכן.

(10) בהתאם לתשריט המוצב המוצע..

(11) בית מגורים כולל 55 מ"ר ליחידת הורים. שטחי עליות הגג שגובהן עולה על 1.8 מ' ייחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר..

(12) 55 מ"ר למבנה המגורים, מתוכם עד 35 מ"ר לחניה מקורה והשאר למחסן ולממ"י. 20 מ"ר ליחידת הורים אשר יוכלו לשמש גם לחניה מקורה.

(13) על חשבון השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה. כחלק מזכויות הבניה..

(14) על חשבון שטחי השרות מעל מפלס הכניסה. כחלק מזכויות הבניה..

(15) יח"ד אחת + יח"ד הורים צמודה בשטח של 55 מ"ר.

(16) גובה מבנה מקסימאלי מגובה 0.00 ממפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.5 מ' ו - 8.5 מ' לגג משופע. גובה מבנה חניה לא יעלה על 2.40 מ'.

(17) בהתאם לתשריט המוצב המוצע. קו בנין לחניה המקורה יהיה 0 צידי ואחורי. ניתן יהיה לבנות מחסן בקו 0 בהסכמת שכן.

(18) בהתאם לתשריט. קו בניה לחניה מקורה יהיה 1 מ'.

(19) שטחי בניה כוללים (עיקרי+שירות)..

(20) בהתאם לתשריט.

(21) תותר הקמת מבני משק בשטח בנייה כולל של 80% משטח המגרש. בנוסף, מבני המשק יוקמו בהתאם לטבלאות ההצבה של משרד החקלאות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופו שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 										
<p>6.2</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>מתן היתר בניה הכרוך בהעתקת עץ, יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ביצוע עבודות העתקה יעשו לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדין.</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עצים לשימור", "עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות 										
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>										
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>תיאסר בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. <p>בקרקבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, כלהלן:</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה:</p> <p>המידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: <ul style="list-style-type: none"> מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p>	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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'
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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'										

6.4	חשמל
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	
6.5	פסולת בניין
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת פינוי אשפת הבניין לאתר מוסדר כדין.	
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום ואישור תכנית בינוי הכוללת דרך גישה ברוחב 4 מ'.	
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	
7.2 מימוש התכנית		
זמן מימוש המשוער של תכנית זו הינו 5 שנים ממועד כניסתה לתוקף		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18