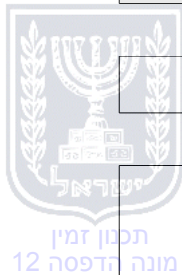


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0911404

חלוקת נחלה 66, שדה יצחק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מנשה-אלונה  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

14/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

במושב שדה יצחק נחלה פנויה אחת (נחלה 66), הממוקמת בחלקו הצפון-מערבי של מושב שדה יצחק. במושב שדה יצחק סה"כ 80 נחלות - 79 נחלות מאוישות ונחלה אחת לא מאוישת (נחלה 66), 3 מגרשי בניי ממושיכים ו-29 מגרשי מגורים.

תמ"א 35 (לוח 2) מקצה 300 יח"ד במושב שדה יצחק.

ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1445 נוהל 37.06B, שפורסמה ביום 23.07.2019, ניתן להמיר נחלה פנויה למגרשי מגורים.

מטרת התכנית היא המרת שטח המגורים בנחלה 66 ל-6 מגרשי מגורים (תאי שטח 6-1), שטח ציבורי פתוח, ודרך מעבר לשטח החקלאי.

מגרשי המגורים המוצעים הם בגודל של כ-400 מ"ר כ"א. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה עבורם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



חלוקת נחלה 66, שדה יצחק

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

351-0911404

מספר התכנית

3.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	199290
קואורדינאטה Y	701485

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקו הצפון-מערבי של מושב 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה יצחק	הצאלון		

שכונה לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8959	מוסדר	חלק		35

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
10/11/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 23 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 23
25/01/2006		1388	5485	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מ/ 247 בתחומה.	החלפה	מ/ 247



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	09: 24 27/12/2021	אסנת אולצוור	27/12/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 29 13/12/2021	אסנת אולצוור	13/12/2021	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	(1)		שדה יצחק - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדה יצחק			04-6366359	04-6365007	sedeyizhaq@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. חפר 3884000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדה יצחק - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדה יצחק		(1)	04-6366359	04-6365007	sedeyizhaq@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. חפר 3884000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב		(1)	04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	נואר אבו עקל	110725	3די מאפ	ערערה	(2)		04-6358339	04-6358339	3dmap2010@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(3)		04-6352330	04-6356223	abed-as@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד 63.

(2) כתובת : ת.ד 12.

(3) כתובת : ת.ד 194.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

המרת שטח המגורים בנחלה מס' 66 לטובת 6 מגרשי מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) קביעת זכויות בניה.

(ג) קביעת הוראות בניה.

(ד) מיקום שטחים ציבוריים פתוחים ודרך גישה לשטח החקלאי שבעורף שטח התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 1
קרקע חקלאית	31
שטח ציבורי פתוח	22, 21
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	31

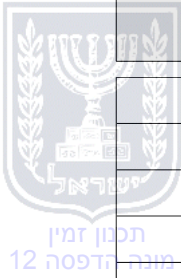
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בחלקה א'	3,500	100
סה"כ	3,500	100

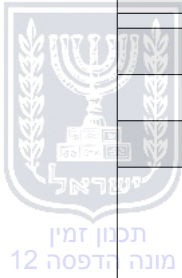
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	550.51	15.73
מגורים א'	2,486.34	71.04
קרקע חקלאית	106.57	3.04
שטח ציבורי פתוח	356.62	10.19
סה"כ	3,500.03	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ליחידה אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר הצמדת 2 יחידות דיור בגבול המגרש בהסכמה הדדית.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד לחקלאות ומבנים חקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> (א) בתא שטח מס' 22 יותרו גינון, נטיעות והנחת תשתיות תת-קרקעיות. (ב) בתא שטח מס' 21 יותרו השימושים המותרים בתא שטח מס' 22, ובנוסף אליהם תותר הצבת מתקן לאצירה ופינוי אשפה וגזם.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> דרך מעבר, מדרכה, תאורת רחוב, תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							מערב	מזרח	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	3	3	3	2	8.5	1	50	(1) 260	(1) 60	(1) 200	400	6 - 1	מגורים א'
אחורי	3	3	3	1	12			(3)		(3)	(2) 107	31	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד.

(2) שטח זה מצטרף לשטח חקלאי גדול יותר מצפון-מערב לו.

(3) 80% בהתאם לתכנית מ/247.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>														
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>(א) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 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>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>(4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>(ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'	<p><b>6.2</b></p>
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'														
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'														
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו														
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(1) בתאי שטח 6-1, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(4) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.3</b></p>														
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס</p>	<p><b>6.4</b></p>														

פסולת בניין	6.4
<p>חיבור לתשתיות.                      (ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                      (ג) חציבה ומילוי                      היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.                      בהעדר איזון -                      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.                      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.                      הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                      (ד) עבודות שאינן טעונות היתר                      נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תשתיות	6.5
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.                      ביוב:                      1. קווי ביוב חדשים בשטח התכנית יהיו עשויים מ-HDPE.                      2. שוחות ביוב בשטח התכנית יהיו מונוליטיות או שווה ערך.                      מים:                      אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.                      הידרנטים:                      קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.                      תקשורת וחשמל:                      מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.                      מרחב מוגן / מקלט                      כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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 קוי 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.                      במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	כל שינוי בתשתיות ציבוריות קיימות כתוצאה מהתכנית המוצעת יהיה באחריות יזם התכנית
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח, תשתיות וחנייה לכלל מגרשי המגורים שבתוכנית וכן אישור תצ"ר.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לציבור יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה האזורית.
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם סומנו מבנים להריסה הינו הריסת אותם המבנים.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

לי"ר

