



מ ד י נ ת י ש ר א ל  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז צפון

1714

מ ש ר ד ה פ נ י ם  
מינהל מחוז צפון  
תאריך: כד באדר ב תשנ"ז  
02/04/97

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
יזרעאלים ✓

הנדון: תכנית מספר ג/7801 יזרעאלים

מצ"ל / עותקים מהתכנית הנ"ל חתומים בידי יו"ר הועדה המחוזית ומנהל מנהל התכנון.

הודעה בדבר אשור התכנית האמורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4503 התשנ"ז עמוד 2571 בתאריך 16/03/97.

ב כ ב ד ר ב,  
א"י

מירי הרוש  
מזכיר הועדה המחוזית

קריית הממשלה נצרת עילית 17000 טל' 06-508508

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
13-13-97  
יזרעאל

231  
22.12.96

10.11.96

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מתאר מס' ג' 7801/

מושב כפר גדעון

היוזם : ועדה מקומית "יזרעאלים"

עורך התכנית : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים  
תל-אביב, אדריכל נדב גוטליב.

עדכון: נובמבר 1996

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"  
תכנית מתאר מס' ג' 7801/

מושב נפרד גדעון

שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג' 7801/ (להלן "התכנית").

מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 9 דפי הוראות בכתב. ("להלן הוראות לתכנית")  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן - "התשריט").

מקום: מחוז : הצפון  
נפה : יזרעאל.  
מקום : מושב נפרד גדעון (מ.א. עמק יזרעאל).  
גושים : 16770, 16771, 16769, 16768, 16767; וחלק מגושים: 16838 חלקה 29 (חלק), 16839 חלקה 22 (חלק).

גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

שטח התכנית : כ- 1039.45 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית : הועדה המקומית "יזרעאלים"

עורך התכנית : המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א. אדריכל נדב גוטליב.

יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ.2.

מטרות התכנית : מתן תוקף חוקי למצב קיים, שינוי בחלוקת מגרשים ותוספת מגרשי מגורים וכבישי גישה אליהם, מתן הוראות בינוי במסגרת התכנית, קביעת יעודי קרקע, הסדרי תנועה ומתן הקלה בקו בנין לדרך ראשית.

1. תכליות ושימושים : 11.1. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום)

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע --בבנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

ב. יותר צרוף שני מגרשים למגרש אחד ובו מבנה דו-משפחתי עם קו בנין 0 בין שני המגרשים. עפ"י תשריט אחוד ובאשור הועדה המקומית.

ג. מגרש בשטח מעל 1.0 דונם ניתן לחלק ל-2 מגרשים\* (בשטח מינימלי של 375 מ"ד למגרש) ל-2 יחידות דיור, ולאחר הגשת תשריט חלוקה.

ד. שטח כל יח' דיור לא יעלה על 225 מ"ר שטח עקרי (ראה טבלה מס' 13).

ה. קווי בנין:

1. קו בנין קדמי : 4.0 מ', למעט 5.0 מ' מדרכים מס' 6 ו-7.

2. קו בנין צדדי : 3.0 מ'

3. קו בנין אחורי : 4.0 מ'

ו. אחוזי בניה : עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992 ועל-פי הטבלה בסעיף 13 להלן.

ד. שטחי שרות : לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות - במידות :  $5.0 \times 3.0$  מ' לכל היותר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. במקרה של חלוקה ל-2 מגרשים תותר סככת חניה כפולה בשטח  $5.0 \times 5.0$  מ' לכל היותר. תותר בנית הסככה בקו בנין 0.0 בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב או בקו בנין צדדי 0.0 ועפ"י קו הבנין הקדמי המינימלי, כל זאת בתנאי שהושגה לכך הסכמת השכן וכן שהובטח ניקוז גגון הסככה אל תוך המגרש ולא למגרש שכן.

יותר מרתף שגודלו עד 25 מ"ר, שגובהו לא יותר מ-2.20 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ-0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, שטח המרתף יכלול במנין % הבניה. כ"כ יחשבו לשטחי שרות מחסנים עד 10 מ"ר וכן 8 מ"ר משטח המרחב המוגן.

עלית גג (בגג רעפים) עד גובה 1.80 מ', לא תחשב במנין % הבניה ובמנין קומות המבנה. עלית גג מעל גובה זה תכלול בשטח העיקרי או שרות בהתאם לתקנות חישוב שטחי בניה התשנ"ב - 1992.

ח. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל-7.0 מ'.  
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד ל-8.5 מ'.  
- הגובה ימדד מפני קרקע טבעית ליד המבנה.

ט. שונויות -

--1- לפחות 50% משטח הקומה העליונה יבנה בגג רעפים.

2. מסתור לדוד ולקולטי שמש יותקן תוך השתלבות ארכיטקטונית במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית.

3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר לניקוז בלין מגרשים על גבול המגרשים לפי הצורך.

4. ביוב - תוכן מע' ביוב מרכזית לכל הישוב. יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד החיבור עם קו ביוב מהרשת הראשית קו הביוב יעבור בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יומצא לועדה המקומית נספח סניטרי המציין את אופן ההתחברות לרשת הביוב המרכזית.

5. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

6. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

7. פח אשפה במתקן בנוי מוסתר בקיר בגובה 0.90 מ'.

י. פיתוח במגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100.

יא. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ' הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

11.2. אזור מגורים ג' (מגורים באזור חקלאי) - (מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בירוק כהה)

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבנינים בני קומה אחת או שתיים.

ב. באזור זה מותר לבנות 3 יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד. יחידת דיור לבעל המשק, יחידת דיור לבן ממשין ויחידת דיור להורים (לא יותר מ-70 מ"ר). סה"כ שטח כל המבנים - לא יותר מ-500 מ"ר שטח עקרי (ראה טבלה מס' 13).

ג. קווי בנין -

1. קו בנין קדמי : 5.0 מ' מדרכים מס' 6 ו-7, 4.0 מ' משאר הדרכים.

2. קו בנין צדדי : 4.0 מ'

3. קו בנין אחורי : 5.0 מ'

ד. אחוזי בניה : עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992 ועל פי הטבלה בסעיף 13 להלן. ~~האחוזים הם:~~

ה. שטחי שדות -

מבני עדר ומבני משק - על פי הנחיות משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית. גודל הקמת סכנת חניה ל-2 יח' דיור במידות 5.0x5.0 מ', ול-3 יח' דיור במידות 5.0 x 7.5 מ' בגובה שלא יעלה על 2.5, בקונסטרוקציה עם קרוי קל ללא קירות.

תותר בנית הסככה בקו בנ"ן 0.0 בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב, או בקו בנ"ן צדדי 0.0 ועפ"י קו הבנין הקדמי המינימלי, כל זאת בתנאי שהושגה לכך הסכמת השכן, וכן שהובטח ניקוד גגון הסככה אל תוך המגרש ולא למגרש שכן.

מרתף שגודלו עד 25 מ"ר - לכל מבנה, שגובהו לא יא יותר מ-2.20 מ' ושתיקתו לא בולטת יותר מ-0.7 מ' מ-0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, שטח המרתף יכלל במנין % הבניה.

כ"כ יחשבו לשטחי שדות מאסנים עד 10 מ"ר לכל מבנה, וכן 8 מ"ר משטח המרחב המוגן לכל יח' דיור.

עלית גג (בגג רעפים) עד גובה 1.80 מ' לא תחשב במנין % הבניה ובמנין קומות המבנה.

עלית גג מעל גובה זה תכלול בשטח העיקרי או שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחי בניה התשנ"ב-1992.

1. שאר הסעיפים - על פי אזורי מגורים א'.

11.3. שטח צבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק) - מיועד לגיבון צבורי ולמתקני משחק לילדים. תאסר כל בניה למעט מקלטים צבוריים. יותר מעבר קווי תשתית צבורית, כגון ניקוד, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

11.4. אזור לבניני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה) - מיועד להקמת מבני דת, חינוך תרבות ומבנים אחרים לשרות ולרווחת הקהילה.

11.5. דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום או אדום).

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.

ב. השטחים צבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים מוצעות או הרחבת דרכים.

11.6. אזור חקלאי (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרגין) ישמש לעיבוד חקלאי, תותר הקמת מבני משק לצורך העיבוד כגון מחסנים לחומרים, לתוצרת, לכלים וכן תותר הקמת מבני משק-חי ו/או מבנים לגידול מבוקר של צמחים כגון חממות וכו'.

1. טבלת שטחים :

א ד ו ר	דונם	%
אזור חקלאי	842.95	81.10
דרכים וחניות	50.50	4.86
אזור מגורים א'	17.70	1.70
אזור מגורים באזור חקלאי (ג')	111.80	10.75
שטח לבנייני צבור	15.90	1.53
שטח צבורי פתוח	0.60	0.06
סה"כ	1039.45	100.00%

הערות	מרחק מנימלי (מ') בין מבנים באותו מגוש	קווי נכיון (מ') (1)(2)			מס' קומ' יעודי	תכנית מנסמלת	מס' שטח עקרי + שירות	היקף בניה מקסימלי (ב-4 ובמ"ר)			מס' יח' דיוור	גודל מגרש מינמי במ"ר	יעוד	מגרש מס'
		אחורי	צדדי	קדמי				שטחי שרות	שטחים עקריים	מפתלס				
ראו טעיף 11.1, 11.2 לעיל. קווי בניה למגרשים פניתיים-ראו תשריט.	למבני מגורים - 6.0 מ' סכנת חניה - צמידות למבנה המגורים או בקו 0.0 (ראו טעיף 11.1 ד')	4.0	3.0	עפ"י תשריט	2	40% משטח המגרש	ליח' דיוור - מרתף - עד 300 מ"ר עלית גג - עד 35 מ"ר וסה"כ - עד 50 מ"ר לשתי יחידות דיוור חניה - עד 25 מ"ר וסה"כ - עד 595 מ"ר	לכל יח' דיוור 35% בקומה, או 40% ב-2 קומות ולא יותר מ-225 מ"ר ליח"ד אחת	מס' יח' דיוור	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
	למבני מגורים - סכנת חניה - צמידות למבנה המגורים או בקו 0.0 (ראו טעיף 11.2 ה').	5.0	4.0	עפ"י תשריט	2	30% משטח המגרש	לכל יחידות דיוור מ"ד+מחסן+ עלית גג מרתף עד 35 מ"ר לשתי יח"ד מ"ד+מחסן+ עלית גג מבנה עלית גג - וסה"כ עד 70 מ"ר חניה עד 25 מ"ר וסה"כ עד 95 מ"ר לשלוש יח"ד מ"ד+מחסן+ עלית גג עד 105 מ"ר חניה עד 37.5 מ"ר וסה"כ עד 142.5 מ"ר סה"כ שטחי שרות ל-2 יח' דיוור - עד 145 מ"ר סה"כ שטחי שרות ל-3 יח' דיוור - עד 192.5 מ"ר	לכל מבנה 25% בקומה, או 30% ב-2 קומות ולא יותר מ-500 מ"ר סה"כ לכל היחידות מתוך זה יח"ד לא יותר מ-70 מ"ר	מס' יח' דיוור	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
תאטר כל בניה (מס' 11.3)														
קווי בניה באזור הועדה המקומית	7.0	5.0	5.0	5.0	1									

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים

מגורים



נ י ה

החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. כל החניות לשרות המגורים יהיו בתחומי המגרש ובהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש, עפ"י אישור הועדה המקומית.

1. דרך קיימת

(מסומן בתשריט בצבע חום בהיר) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

1. דרך מוצעת

(מסומן בתשריט בצבע אדום) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

1. אזור חקלאי

(מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון). תותר הקמת מבנים חקלאיים, לרבות מחסנים, לצרכי משק בלבד.

1. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית והרשויות הנוגעות בדבר. לא יכתבו היתרי בניה לפני אישור תכנית בנוי, הכוללת פתרונות למערכות התשתית, לרבות פתרונות למערכת ביוב מרכזית ולניקוז.

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא יכתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יכתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. עמודים שימצאו בתחום הכביש עקב הרחבתו יועברו לקו רחוב חדש על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

מיגון אקוסטי

א. תוספת הבניה בתחום התכנית לאורך הדרך מס' 60 בחזית הבנינים משני צידי הדרך תחייב תכנון וביצוע מיגון אקוסטי.

ב. תכנון המיגון האקוסטי יתואם עם היועץ לאיכות הסביבה וביצועו יעשה בשיתוף עם הרשות המקומית ומבקשי ההיתר.

לוקת מגרשים: החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים, בשטח מגרש מינימלי 375 מ"ר.  
הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על טבלת המגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. תקשורת: המגרשים יחוברו לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".

2. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

2. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

2. הוצאות פיתוח: בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע ע"י היוזמים. התשלום עבור הפיתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

2. תאריכים ושלבי ביצוע: התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות: ואישורים:

\_\_\_\_\_ : המגיש

\_\_\_\_\_ : היוזם

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע

**המחלקה הטכנית**

ליד תנועת המושבים בע"מ

רח' הארבעה עשר, תל-אביב

טל. 5615454

פקס 612640

*[Handwritten signature]*  
6.11.75

\_\_\_\_\_ : עורך התכנית

\_\_\_\_\_ : תאריך

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 7/2801  
 הועדה המהוויית לתכנון לבניה החליט  
 ביום 13.3.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 7/2801  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4503  
 מיום 16.3.97

חוק התכנון והבניה 1965  
 ועדה מיזמית לבניה ולהכנון ערים  
**ירפאלים**  
 מס' 7801  
 3.5.92  
 מס' \_\_\_\_\_  
 יו"ר העביר לועדה המחוזית  
 עם התענה  
 יושב ראש