



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

הוועדה לתכנון לבנייה למגורים - מחוז הצפון

אושרה לפי חוקי הליכי תכנון ובנייה

(הוראת שעה) תש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

תכנית מס' ג-במ/211, שינוי למש"צ 18

מושב שדה-יעקב

פרק א'

1. מיקום - מחוז : הצפון  
נפה : יזרעאל  
מיקום: מושב שדה - יעקב

2. גבול התכנית -

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות בתכנית -

התכנית תקרא תכנית מס' ג-במ/211 שנוי למש"צ 18 שדה-יעקב ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:2500.

4. מסמכי התכנית -

הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. הגושים הכלולים בתכנית -

חלקי גושים: 11405, 11404, 11403, 10603, 10601.  
חלקות עפ"י משי"צ 18: 2-16, 12, 20-46, 46-68, 65-70, 112, 122.  
124-127, 135, 136, 180, 201.

6. שטח התכנית -

כ- 1,750 דונם (מחושב גרפית).

7. מטרת התכנית -

לערוך תכנית מסודרת של הישוב, ליעד שטחים למגורים: 288 יח"ד (180 יח"ד ב"נחלות", 40 יח"ד באזור מגורים ב' ו-68 יח"ד באזור ההרחבה) לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים חקלאיים והסדרת דרכים. התכנית כוללת שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים, התווית דרכים לשטח המגורים ושטחים ציבוריים פתוחים.

8. בעל הקרקע -

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 06-558211  
פקס: 06-461358

9. יוזם התכנית -

וועד מושב שדה - יעקב, טלי 04-9833711.  
הוועדה לתכנון ובנייה "יזרעאלים", טלי 06-591588, פקס' 06-528791.

10. עורך התכנית -

אדריכל ערן מבל. רחי הבונים 19 קרית טבעון. טלי 04-9835146  
פקס 04-9833704

11. יועץ תנועה -

ת.ל.מ. מהנדסים בע"מ, רחי טשרניחובסקי 35, חיפה.  
טלי 04-338866  
פקס 04-338262

## פרק ב'

### 1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

### 2. הגדרות ופרוש מונחים -

**חוק** - חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

**התכנית** - תכנית מסי ג-במ/211 (כולל התשריטים וההוראות).

**הוועדה** - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "יזרעאלים".

**אזור** - שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

**קו בניין** - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

**קו דרך** - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

**תכנית בינוי** - מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים; מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, התכי הדרכים ומפלסיגם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הוועדה, לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

**מהנדס** - מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

**בניין** - כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מבנה עזר - כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים - קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, ודיו, טלוויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

זרז - כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בנייני ציבור - כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים - כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרשות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

### פרק ג - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן, יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

### פרק ד' - באור סימני התשריט

#### חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
פסים ירוקים לבנים אלכסוניים	אזור חקלאי
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע בצבע חום מותחם חום כהה	שטח למבני צבור
שטח צבוע בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת

קו מתח עליון 161 ק"ו	קו-3 נקודות בצבע אדום
קו מתח גבוה 22 ק"ו	קו-2 נקודות בצבע אדום
מסי דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
מרווח בנייה מינימלי	מספר ברביע צדדי של העיגול
רוחב הדרך	מספר ברביע תחתון של העיגול
גבול גוש רשום	קו בצבע התשריט עם משולשים משני עבריו
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט
מבנה להריסה	שטח צבוע בצבע צהוב
גבול חלקה מוצעת	קו בצבע התשריט

### פרק ה' - תכליות ושימושים

#### א. אזורי מגורים

##### א.1. מגורים

א.1.1. אזור מגורים א':  
מיועד לבתי מגורים, מבני חנייה, מבני עזר ביתיים ומבני משק בחלק האחורי של המגרש. ע"ג כל מגרש באזור מגורים א', תותר הקמת 3 יחיד בשני מבנים. (בעל הנחלה, בן ממשיך והורה).

א.2.1. אזור מגורים ב':  
מיועד למגרשים עבור בית מגורים הכולל יחיד אחת, מבני חנייה ומבני עזר ביתיים.

א.2. מבני עזר לחנייה ואיחסון.

א.3. מבני משק חקלאיים, בתנאי שלא יגרמו נזק סביבתי (יותר רק באזור מגורים א').

א.4. תעסוקה כדלהלן: אומנות, אמנות, משרדים ומקצועות חפשיים, כל אלה בתנאי שיעמדו בתנאי התקנון, שייקבע ע"י הוועד ובתנאי שהוועד יקבע שאינם מהווים מטריד סביבתי.

א.5. מקלטים ציבוריים.

ב. אזור למבני ציבור

- 1.ב. מוסדות חנוך.
- 2.ב. מוסדות ומשרדים לשימוש הציבורי.
- 3.ב. מוסדות בריאות, דת וחינוך.
- 4.ב. מועדונים.
- 5.ב. מתקני ספורט ונופש.
- 6.ב. מקלטים ציבוריים.
- 7.ב. מתקני משחקים.

הערה:

מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ג. שטח צבורי פתוח

- 1.ג. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- 2.ג. מגרשי משחקים וספורט.
- 3.ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- 4.ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
- 5.ה. מקלטים ציבוריים.
- 6.ה. דרכים להולכי רגל.

שטחים לדרכים קיימות ומוצעות

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

## פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה, באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

5. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

## פרק ז' - הוראות כלליות

### 1. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית משי"צ/18, שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 3585 מיום 12/10/88. בכל נושא של אי התאמה בין התכניות יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.



**2. חשתיות ושירותים תברואתיים:**

- **ביוב:** כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחוברו לביוב ציבורי מרכזי עפ"י הוראות חוק העזר של מועצה אזורית עמק - יזרעאל.
- **ניקוז:** עפ"י הוראות רשות הניקוז.
- **מים:** יסופקו מחברת מקורות.
- **הוצאות אשפה וגרוטאות:** למזבלה אזורית או כפי שייקבע על פי חוק עזר של המועצה בתאום עם המועצה האזורית ועל ידה.
- **אספקת חשמל:** על ידי חברת חשמל.
- **דרכים ושטחים ציבוריים:** דרכים ושטחים ציבוריים למעט שטחים ציבוריים המשמשים לשימוש חקלאי ירשמו על שם הרשות המקומית.

**3. הפקעות**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות וכן אתרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים, שירותים קהילתיים וכו' יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

**4. היתרי בנייה**

ינתנו בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו.

**5. תכניות חלוקה**

תכניות חלוקה לשטחים שאינם מוגדרים בתכנית המשבצת של שדה - יעקב תעשינה בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית זו.

**6. איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל**

א. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה 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
  - בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
  - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
  - בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
  - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
- 2.0 מ' -  
1.5 מ' -  
5.0 מ' -  
11.0 מ' -  
21.0 מ' -

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

#### 7. חניות

על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תש"ג, 1983.

#### 8. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצא באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 9. תכנית בינוי

לשטח המיועד להרחבת המושב תוכן תכנית בינוי מפורטת שתגדיר גישות, חניות, חלוקה למגרשים, הנחיות בנייה, טיפול בתואי תעלת הניקוז, קביעת מפלסי ה-  $\pm 0.0$  של הבתים וכו'.

#### 10. היטל השבחה

ייגבה על פי חוק התכנון והבניה.

#### 11. השטחים הפנויים מסביב לבית

1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבנייה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבנייה.
2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית, לא יותרו עבודות עפר חריגות. כמו כן, יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.
3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר לדרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

12. קווי בניין

למרות המפורש ב"טבלת אזורים שימושים והגבלות בנייה" שבהוראות התכנית, מבנים שובנו בעבר עם היתר בנייה כדין, וחורגים בכל מקווי הבניין המפורטים בטבלה, יקבלו הכשר במסגרת תכנית זו, אך כל תוספת חדשה למבנים הנ"ל תהיה חייבת להיות עפ"י הוראות ומגבלות בנייה המפורטים בתכנית זו.

13. תחילת ביצוע תכנית תחשב:

תוך 3 שנים סיום 20% מיסודות בנייה למגורים ומבני ציבור ובהתאם תשתיות, כבישים, ביוב ציבורי ומים.

**פרק ח' - הוראות בנייה**

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות המכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).  
 השטחים מחושבים לפי תקנות החישוב שטחים ואחוזי בנייה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקוריים למטרות עיקריות וכן שטחים מחתת הקובעת ומחתת לפני הקרקע. שטחי שירות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בנייה התשנ"ב 1992 (כולל מחב מוגן, חדרי מכוונת, חניות


16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מס' מבנים למגורים	מס' יחיד במגרש	מס' בנייה מקסימלי	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה											
				מס' קומות	סה"כ	מקסימלית	שטחי	שימושים עיקריים	מחנת למפלט כניסה	מחלת למפלט כניסה	מעל למפלט כניסה	קווי בניין	קדמי	אחורי	צדדי
2	3	8.5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קדקד הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.	2 קומות + ע.ג.	40%	30%	5%	35%	40%	5	5	4	עפ"י התשריט	1000 מ"ר	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגורים
1	1	8.5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קדקד הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.	2 קומות + ע.ג.	50%	30%	10%	40%	50%	5	6	4	20 מ"ר	500 מ"ר	מגורים	
	---	8.5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קדקד הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.	2	60%	30%	20%	40%	60%	5	5	5	לפי תשריט	לפי תשריט	אזור בנייני עיבור	
															אזור הקלאי

## חתימות

  
מושב עובדים של הפועל המזרחי  
ישיבת הקלואית שתופית בע"מ

ה' י ו ז ם

ב ע ל ה ק ר ק ע

  
ערן מבל  
ארכיוסקטורה  
ובנוי ערים  
עורכי התכנית

\* עודכן למתן תוקף: ינואר 1996