

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0499079

ג/23377 שינוי יעוד למגרש 102 ממגורים בישוב כפרי למגורים א-שדה יעקב



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/11/2017

להפקיד את התכנית

30/04/2018

י"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

תכנית זאת חלה על נחלה מס' 5 במושב שדה יעקב, בעל הנחלה ביקש לפצל מגרש לביתו הנשואה במגרש הנדון נבנה בית המגורים בהיתר. במקום בוצעה תכנית בסמכות מקומית לפיצול המגרש (ללא שינוי יעוד הקרקע). תכנית זו אושרה בועדה המקומית. בעת פניתו לרמ"י למימוש הפיצול הוסבר לבעל הנחלה כי על פי נהלי רמ"י המגרש חייב להיות ביעוד מגורים א'. תכנית זו באה כדי לשנות יעוד למגרש מס' 102 ממגורים בישוב כפרי למגורים א' על מנת להסדיר פיצול מגרש שאושר בתכנית מק/יז/09/211.



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

ג/23377 שינוי יעוד למגרש 102 ממגורים בישוב כפרי
למגורים א-שדה יעקב

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0499079

שטח התכנית 1.2
26.843 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 יזרעאלים

214038 קואורדינאטה X

733879 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מזרחי של מושב שדה יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: שדה יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה יעקב	שדה יעקב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10601	מוסדר	חלק		17
10603	מוסדר	חלק		5

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

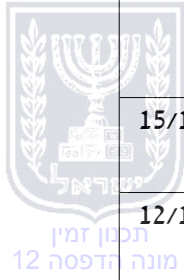
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
יז/מק/211/09	102 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יז/מק/211/09	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית יז/מק/211/09.	7125	380	15/10/2015
משצ/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משצ/18. הוראות תכנית משצ/18 תחולנה על תכנית זו.	3585	79	12/10/1988
ג/במ/211	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/במ/211. הוראות תכנית ג/במ/211 תחולנה על תכנית זו.	4390	2298	13/03/1996
ג/21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	27/02/2018	איתי זהבי	27/02/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
	אחר			שדה יעקב- אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה יעקב	(1)		04-9833711	04-9833711	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדה יעקב מיקוד: 3658600.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל וייל			שדה יעקב	(1)		04-9834594		arielw@neto.net.il
פרטי	תקוה וייל			שדה יעקב	(2)		04-9834594		arielw@neto.net.il
פרטי			שדה יעקב- אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה יעקב	(3)		04-9833711	04-9833711	

(1) כתובת: מגרש מס' 102.

(2) כתובת: שדה יעקב.

(3) כתובת: מושב שדה יעקב מיקוד: 3658600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548273	073-2548273	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				שדה יעקב- אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה יעקב	(2)		04-9833711	04-9833711	

(1) כתובת : נצרת עלית 17105, ת.ד 580.

(2) כתובת : מושב שדה יעקב מיקוד : 3658600.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	(2)		077-4405578		mrdrn_eng@netvision.net.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12 1791000.

(2) כתובת : ת.ד 1507 אכסאל.



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

1. פיצול מגרש מנחלה ללא שינוי זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש 102 מנחלה 5.

2. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א' במגרש מפוצל.

3. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	102
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

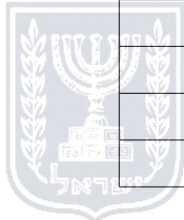
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	571.7	2.13
חקלאי	23,320.4	86.88
מגורים בישוב כפרי	2,951.19	10.99
סה"כ	26,843.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.13	571.75	דרך מאושרת
2.57	689.99	מגורים א'
8.42	2,260.98	מגורים בישוב כפרי
86.88	23,320.4	קרקע חקלאית
100	26,843.12	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



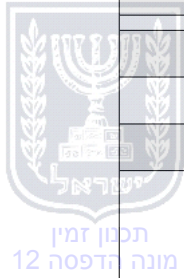
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר יח"ד אחת למגורים ומבנה עזר כגון מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח זה תותר יח"ד אחת בלבד.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר 2 יח"ד (כולל יח"ד קטנה). מגורים ומבנים נלווים כגון מחסן וחניה ומבנים חקלאיים . תיאסר שימושים לגידול בעלי חיים בתחום שטחי המגורים בנחלה.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	השטח החקלאי יהיה כפוף לתכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת אשר תחליף אותה וכן להנחיות משרד החקלאות למבנים חקלאיים .
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות. תנאי למתן היתר בניה בכפוף לתכנית ג/21904 'מבנים חקלאיים' והנחיות של משרד להגנת הסביבה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם, ותשתיות.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי					
3	0	3 (3)	3 (3)	2 (2)	40	40	1	9 (1)	5	35	500	102	מגורים א'	מגורים א'
5	3 (3)	4	4	2 (2)	40	40	2 (4)	9 (5)	5	35	2260	101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)			(7)	(7)	(6)	301	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 8 מטר לגג שטוח ו 9 מטר לגג משופע.

(2) ועליית גג.

(3) או לפי תשריט.

(4) כולל יח"ד קטנה.

(5) 8 מטר לגג שטוח ו 9 מטר לגג משופע.

(6) בהתאם לסוג המבנה ושימושו ולפי מסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל שינויו.

(7) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בהתאם לסוג המבנה ושימושו ולפי מסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל שינויו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית או הוראות הבאות:</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. 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>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.5</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי מונה הרשות המקומית תהיה רשאית להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	
<p>6.7</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



מבנים קיימים	6.9
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	

היטל השבחה	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

