

הוראות התכנית



תכנית מס' 254-0596288

שדה יעקב - פיצול מגרש מנחלה

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:
21/11/2018

להפקיד את התכנית
24/02/2019

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

התכנית מציעה שינוי יעוד לפיצול מגרש מנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שדה יעקב - פיצול מגרש מנחלה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0596288

שטח התכנית 17.067 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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
	קואורדינאטה X	213374
	קואורדינאטה Y	733115

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11403	מוסדר	חלק	38	37, 72

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
משצ/ 18	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 18 ממשיכות לחול.	3585	79	12/10/1988
ג/ במ/ 211	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 211 ממשיכות לחול.	4390	2298	13/03/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/12/2018	דוד חמו	17: 58 22/12/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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	שמואל שנקר			שדה יעקב	(1)				arielw@net o.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדה יעקב 30080.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל שנקר			שדה יעקב	(1)				arielw@neto.net.il

(1) כתובת: שדה יעקב 30080.

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	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456054	
חוכר		שמואל שנקר			שדה יעקב	(2)				arielw@neto.net.il

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3-8 L,LL

ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

(2) כתובת: שדה יעקב 30080.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
kesem03@net vision.net.il			25	מגדל העמק	מגדל העמק		ה-31082	דוד חמו	עורך ראשי	
mrdn_eng@n etvision.net.il			22	(1)	אכסאל		1034	ניסים חבשי	מודד	

(1) כתובת: כפר אכסאל 16920.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח מס' 100 ממגורים א' למגורים בישוב כפרי.
2. הגדרת שימושים וזכויות בניה במגרש המפוצל ובשאר חלקי הנחלה.
3. שינוי תכסית, מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,463.61	20.29
קרקע חקלאית	13,603.65	79.71
סה"כ	17,067.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	528.68	3.09
מגורים בישוב כפרי	2,934.93	17.17
קרקע חקלאית	13,632.45	79.74
סה"כ	17,096.07	100

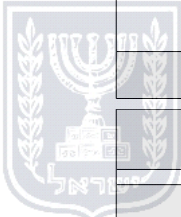


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, חניה. ב. מבני עזר ביתיים כגון חניה מקורה, מחסן גינה, מחסן דירתי, ממ"ד או מקלט, חדר מכוונות וכד'.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. בתי מגורים, חניה. ב. מבני עזר ביתיים כגון חניה מקורה, מחסן גינה, מחסן דירתי, ממ"ד, מקלט, חדר מכוונות וכד'. ג. מבני משק בחלק האחורי של המגרש. ד. מבנים חקלאיים קיימים בשטח זה יואשרו כפי שהם. לא תותר בניית מבנים חקלאיים חדשים בשטח זה. ה. משרד עד 40 מ"ר כחלק מיחידת דיור לשימוש המתגורר ביחידת הדיור (40 מ"ר נכללים בסך זכויות הבנייה).
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מבנים חקלאיים בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתכנית מס' ג/21904. עיבוד חקלאי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה גודל המבנים, שימושים, מגבלות וקווי בניין יהיו בהתאם התכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מפל הכניסה הקובעת	2 (2)	8.5 (1)	2	35	952	147	2935	100	מגורים	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	8.5 (1)	1	35	260	26	529 (4)	200	מגורים	בישוב כפרי	מגורים אי

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה לשטח חקלאי הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8.5 מ' במבנה עם גג משופע מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה והקרקע הטבעית עד קודקוד הגג. בגג שטוח 7.5 מ' לקצה מעקה גג מדוד באותו אופן.
- (2) 2 קומות + גג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) גודל מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה, עמידה בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 איכות הסביבה

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 חשמל

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.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. 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.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: | 5.0 מ'
 - תיל חשוף או מצופה |

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 2.0 מ'
 - כבל אווירי מבודד (כא"מ) |

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ'

6.4	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'</p>
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מ'</p>
	<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p>
	<p>ארון רשת 1 מ' מ'</p>
	<p>שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהכתוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</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 היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה,, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>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>	

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מבנים קיימים ברעיוות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני הרעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עלי פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים: מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבות התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצב של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.</p> <p>ב. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר תשתיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בשטח התכנית הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בשטח התכנית בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ה. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מבנים קיימים	6.12
<p>2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מיידי	
-------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24