

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1238948

פיצול מגרש שני מנחלה, גוש 10603 חלקה 5 - שדה יעקב



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005319582/310>

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלות התכנית מק/ז/09/211 והתכנית מס' 254-0499079, המבצעות פיצול מגרש מנחלה ושינוי יעוד.
תכנית זו מציעה פיצול של מגרש נוסף מהנחלה, לסה"כ 3 מגרשים מגורים עצמאיים עבור 3 יחידות דיור רגילות ללא תוספת יחידות דיור וזכויות.
בנוסף התכנית קובעת הוראות בניה, תכסית ושינוי קוי בנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש שני מנחלה, גוש 10603 חלקה 5 - שדה יעקב



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-1238948

שטח התכנית 1.2
26.102 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 17, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 25

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	213994
קואורדינאטה Y	733666

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
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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
301, 102, 101	254-0499079

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/9/2</u>
25/10/2018		1019	7968	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0499079 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>254-0499079</u>
13/03/1996		2298	4390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/211 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/במ/211</u>



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 - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע 1	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	18/03/2024	מען עבד אלראזק	10: 59 18/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	06/08/2023	דוד חמו	14: 51 06/08/2023		לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אריאל וייל			שדה יעקב	שדה יעקב		050-6980840		Arielw58.a w@gmail.com
	פרטי	תקוה וייל			שדה יעקב	שדה יעקב		050-6980840		Arielw58.a w@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו	ה-31082	דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		נצרת	(1)		04-8646005		kesem03@014.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי) (2	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת : נצרת ת.ד. 3193.

(2) כתובת : כפר אכסאל 16920.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ביעוד מגורים א' ממגרש ביעוד מגורים ב' בנחלה ב' בשוב שדה יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש ושינוי יעוד בתא שטח מס' 103 ממגורים ב' בשוב כפרי למגורים א' עפ"י סעיף 62א(א)(25) לחוק.
2. הגדרת תכנית במגרש המפוצל ומתן הוראות והנחיות בינוי, כולל קביעת זיקת הנאה לרכב, בהתאם עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
3. שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. העברת זכויות בניה בין מגרשים על עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
5. קביעת מבנה להריסה וזיקת הנאה לרכב עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
6. איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
7. הגדלת השטח המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103, 102
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	102
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים א'	103, 102
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	101
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	301
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	666	2.55
מגורים בישוב כפרי	2,279	8.73
קרקע חקלאית	23,157	88.72
סה"כ	26,102	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,146.16	4.40
מגורים בישוב כפרי	1,753.8	6.73
קרקע חקלאית	23,153.98	88.87
סה"כ	26,053.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לכל מגרש מגורים תותר יח"ד אחת ומבנה עזר כגון מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בתא שטח 102, עפ"י תכנית מאושרת: בשטח זה תותר יח"ד אחת בלבד.
ב	זיקת הנאה
	בתחום המסומן בתשריט תותר זיקת הנאה לרכב עבור כל השימושים בתכנית.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר 1 יח"ד. מגורים ומבנים נלווים כגון מחסן וחניה ומבנים חקלאיים. תיאסר שימושים לגידול בעלי חיים בתחום שטחי המגורים בנחלה.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בתחום המסומן בתשריט תותר זיקת הנאה לרכב עבור כל השימושים בתכנית.
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.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (1)	1	40	40			4	35	1779	101	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	9 (1)	1	40	42			7	35	666	102	מגורים אי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	9 (1)	1	40	44			8	36	500	103	מגורים אי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)			(4)	(4)	(4)	301	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) 8 מטר לגג שטוח ו 9 מטר לגג משופע.

(2) ועליית גג.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית או הוראות הבאות:
- לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
 - לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
 - לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

6.2 מבנים קיימים

- א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
- הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
 - לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - 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 מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

- חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.4 הריסות ופינויים

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי