

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0616771

קיבוץ מרחביה - חלקה 5, גוש 16788, מגרש 2075



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



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 קווי בניין למגרש מס' 2075 בחלקה 5 גוש 16788 וכן מבקשת הקלות בניה לפי המצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 2075 קיבוץ מרחביה - חלקה 5, גוש 16788, מגרש

מספר התכנית 254-0616771

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 0.500 דונם

שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	228964
קואורדינאטה Y	723863

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מרחביה (קבוץ)

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
16788	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
16679 ג	2075

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2000	456	4935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11304
22/10/2015	683	7132	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16679 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16679
24/12/1987		3510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	משצ/ 1



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: 250	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		22/11/2018	דוד חמו	22/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/10/2018	דוד חמו	25/10/2018		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



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	אמיר אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il
	פרטי	לבנת אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 75.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il
פרטי	לבנת אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il

(1) כתובת: מגרש 75.

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	2	03-9533333	02-5456054	
חוכר		אמיר אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il
חוכר		לבנת אוחין			מרחביה (קבוץ)	(1)				amiro@paz.co.il

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 חמו נהדסת בניין	מגדל העמק	מגדל העמק	25			kesem03@net vision.net.il
	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא - משרד למיפוי ומדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין למגרש מס' 75 בחלקה 5 גוש 1678, וכן מבקשת הקלות בניה לפי המצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.

2 - לגיטימציה למחסן קיים והקלות בגובהו ומיקומו עפ"י סעיף 62א(א)9.

3 - שינו הוראות בדבר בינוי : שינוי תכסית מ-30% ל-43% עפ"י סעיף 62א(א)5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

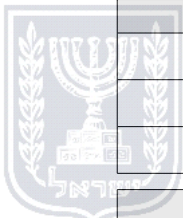
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.48	100
סה"כ	501.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניות. במסגרת יחידת הדיור ניתן למקם משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. המשרד יהיה לשימוש בלע הבית בלבד ובתנאי שלא יפריע לסביבתו ויעמוד בתנאי החניה הנדרשים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח המגרש לא יקטן מ-450 מ"ר. ב. רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-18 מ'. ג. מס' קומות בבנים : לא תותר בניית יותר מ-2 ק'. ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף 2.2 מ'. ד. גובה הבניין : הגבוה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות מושפעים : עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%). השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80% מהיקף הגג. בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון - (של החדר על הגג) 7 מ' גגות רעפים יבוצעו כחלק מחפיסה עיצובים כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. ה. משרדים וחדרי עבודה : גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה יוסף בהיתר הבנייה. ו. פרגולות : תותר הקמת פרגולה מעץ, ממתכת או בטון בתחום קווי הבניין. ז. מחסנים וחניות : . תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים : 1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד. 2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר. 3. גובה מחסן יהיה בהתאם המסומן בנספח הבינוי. 4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן לא יותרו בשטח תכנית זו. ח. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים : 1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבניין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניין תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חני יחושבו במסגרת שטחי השרות. 2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 3. יותר להקים מבנה חניון נפרד מבית המגורים במרווח קדמי 1/או צדיי (בקו ס) בהסכמת שכן, תול תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובה בקו ה-0 יהיה ללא פתחים. 4. שטחו של המבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'. 5. חומר הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת. ט מרחבים מוגנים : כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן ישראלי ולדרישות הג"ע ולא יינתן אישור לאכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א. י. עליות גג : תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר</p>

4.1	מגורים א'
	שהוא 8.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					ציד-ימני (1)	ציד-שמאלי (1)	אחורי (1)	קדמי (1)	עיקרי	שרות	עיקרי
	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	43			50	200	500	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תחזוקה</p>	<p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p>



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.3	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	ביוב
	<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>
6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11