

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0817973

הסדרת מגרשי מגורים ומגורים מיוחד, קיבוץ מרחביה

מחוז

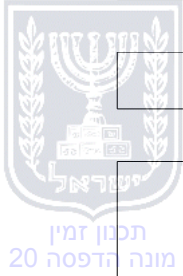
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

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

התוכנית המוצעת כוללת שני מתחמים :
צפוני-מערבי שנועד לאפשר שימוש במבנה קיים במתחם המיועד ליח"ד קטנות ע"י ביטול קטע מדרך מאושרת
והחלפת שטחים בין היעודים השונים (מגורים, דרך, חנייה, אירוח כפרי ושצ"פ).
צפוני-מזרחי שכולל חלוקה מחדש בין ארבעה מגרשי מגורים ורצועת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מגרשי מגורים ומגורים מיוחד, קיבוץ מרחביה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

254-0817973

מספר התכנית

21.281 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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 228915

קואורדינאטה Y 723391

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני-מערבי וצפוני-מזרחי של קיבוץ מרחביה

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
16789	מוסדר	חלק		38, 53

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
ג/ 16679	460
ג/ 20418	275,201 - 278,276 - 650,279

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
ג/ 16679	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16679 ממשיכות לחול.	7132	683	22/10/2015
ג/ 20418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20418 ממשיכות לחול.	7388	1094	29/11/2016



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				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1,3	לא
חניה	מנחה	1: 1250	1	10/08/2020	עמירם כהנר	09: 06 03/03/2021	הגדלה של נספח חניה	לא
חניה	מנחה	1: 1250	1	17/08/2020	עמירם כהנר	09: 04 03/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		12/12/2019	יעל קוזוקרו-מלאכי	17: 32 12/08/2020		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			קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)	(1)				chens@merchavia.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ מרחביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)	(1)				chens@merchavia.co.il

(1) כתובת: קיבוץ מרחביה.

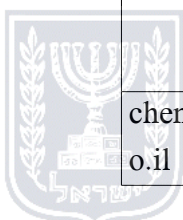
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)	(1)				chens@merchavia.co.il

(1) כתובת: קיבוץ מרחביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10730	ע. כהנר	נשר	התעשיה	9			kahaner@zah av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

חלוקה מחדש בין יעודי קרקע מאושרים (מגורים א', א'1, שצ"פ, חניון, דרך ואירוח כפרי) לצורך התאמה לצרכי הקיבוץ

קביעת גודל מגרש מינימאלי באירוח כפרי ושצ"פ

שינוי קו בנין במגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) (1)

קביעת גודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיף 62 א (א) 7 באירוח כפרי ושצ"פ

שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 במגרשי מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	650
מגורים א'	279, 278, 276, 275, 201
אירוח כפרי	460
שטח ציבורי פתוח	704, 6
דרך מאושרת	7, 2
דרך מוצעת	5
חניון	874, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	460
דרך / מסילה לביטול	מגורים	650
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704
הנחיות מיוחדות	מגורים	650
להריסה	מגורים א'	278, 276

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	9,930	46.66
דרך מאושרת	1,650	7.75
חניון	1,000	4.70
מגורים א	1,740	8.18
מגורים א 1	6,580	30.92
שצ"פ	380	1.79
סה"כ	21,280	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	9,926.09	46.64
דרך מאושרת	1,123.69	5.28
דרך מוצעת	526.46	2.47
חניון	1,000.19	4.70
מגורים	6,581.92	30.93
מגורים א'	1,745.18	8.20
שטח ציבורי פתוח	378.11	1.78
סה"כ	21,281.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים עם הנחיות מיוחדות - יחידות דיור קטנות עד 55 מ"ר. יחידות דיור אלה לא נספרות במניין יחיד המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35, ותבואנה בנוסף להן. מיקומן יהיה בשטח המחנה, באזור המגורים של חברי הקיבוץ במבנים קיימים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יחיד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. יחיד אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורמים חיצוניים. בכל שטח הקיבוץ מספר יחיד הקטנות לא יעלה על 100.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים, מחסנים דירתיים, חניות מקורות.
4.2.2	הוראות
4.3	אירוח כפרי
4.3.1	שימושים
	אזור שנועד לאירוח כפרי שיכלול חדרי טיפול, שרותי בריאות, נופש רפואי, מסחר, שירותי הסעדה, בתי קפה, מתקני שעשועים בשטחים המגוננים ופינוק ישיבה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גינון, מתקני משחק, פרגולות, ריהוט גן, מקלטים קיימים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, מעבר תשתיות
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים משולבות, כבישים, מדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות, מעבר תשתיות
4.6.2	הוראות
4.7	חניון
4.7.1	שימושים

4.7	חניון
	כבישים, מדרכות, שילוט, גינון, מעבר תשתיות, חניות/שטחי חניה
4.7.2	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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש מזערי				
4	4	4	4	2	8.5 (1)	30	50	10%	40%	2000	460	אירוח כפרי
5 (4)	4 (4)	3 (4)	3 (4)	2	8.5	20	100 (3)	5	50		650	מגורים
8 (8)	8 (8)	8 (8)	8 (8)	2	8.5	35 (6)	1 (7)	48 (5)	148	325	275 - 276, 278 - 279, 201	מגורים א'
5	5	5	5		5	25		25 (9)	25	350		שטח ציבורי פתוח

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) או כפי שקיים.
- (2) ליחיד קטנה.
- (3) בכל שטח הקיבוץ.
- (4) למעט מבנים קיימים ע"פ רקע מדידה.
- (5) ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, חנייה 30 מ"ר עבור שני רכבים למגרשים עם גישה לרכב.
- (6) או 130 מ"ר. במגרשים קטנים מ-350 מ"ר תותר תכסית של 120 מ"ר.
- (7) למגרש.
- (8) לפי תשריט.
- (9) מתוך 300 מ"ר סה"כ המותרים בכל הישוב ע"פ תוכנית ג/20418.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3121/0 "מרחביה" י"פ: 4952 עמ' 1387 מיום: 16.1.2001, 3121/0 "מרחביה" י"פ: 4952 עמ' 1387 מיום 16.1.2001 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. המידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה.

6.2**חניה**

- פתרון החניה ינתן בתחום המגרשים או במתחמי החנייה המוצעים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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. 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.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

 - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 - 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 - 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
 - 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

6.3

חשמל

3 מיכבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון
1 מי'ארון רשת
3 מי'שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה