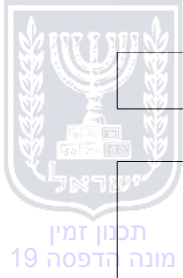


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-1015940

רשפים - מגרש מס. 328



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעיינות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4 - קביעת או שינוי בקווי בנין שינוי תכנית לפי סעיף 62א(א)5) למחסן ולפרגולות עם כיסוי לפי חוק התכנון והבניה. התכנית של הבית ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רשפים - מגרש מס. 328
-----------	-----------	----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
------------------------	------------------------	------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	202-1015940
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	500 דונם
------------	------------	----------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (5)
---------------	---------------	---------------------------

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק המעיינות
קואורדינאטה X	244969
קואורדינאטה Y	709733

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: רשפים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	328		רשפים

שכונה רשפים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20968	מוסדר	חלק		8

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2015	5552	7036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20684 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20684



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל לוין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 33 16/12/2021	דניאל לוין	16/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 43 19/09/2021	דניאל לוין	19/09/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עמיר כפרי			רשפים	(1)				
	פרטי	שני כפרי			רשפים	(1)				shanibashan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 96.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיר כפרי			רשפים	(1)				
פרטי	שני כפרי			רשפים	(1)				shanibashan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 96.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: רמ"י.

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	דניאל לוי	89068		שדה אליהו	שדה אליהו		04-6096407		Levin@sde.org.il
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	04-6084621		0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ברוש 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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. שינוי קווי בנין
2. הגדלת התכסית עבור פרגולות ומחסן ל-55%

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 כולל מחסן בקו בנין 0 אחורי וצדדי שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א)5 לצורך בניית מחסן ופרגולות/הצללות עם כיסוי לפי חוק התכנון והבניה. התכסית של הבית ללא הפרגולות ומחסן ללא שינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	328



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	500.38	100
סה"כ	500.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.38	100
סה"כ	500.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים קיימים של חברי הקיבוץ, להקמת מבני מגורים. באזור זה תותר בניית בתי מגורים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מקלטים, מחסנים, מתקנים הנדסיים המשרתים את בתי המגורים, משטחי חוף, סככות צל, מתקני משחק וגן, שבילים ודרכים פנימיות. בכל מגרש יותר להקים חדר אירוח אחד (צימר), כחלק מיחידת הדיור (בלתי נפרד). יותר שימוש לפעוטונים וגני ילדים במסגרת השימוש ליחידת אירוח או השימוש העיסקי לבעלי מקצוע חופשי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. פיתוח ובינוי באזור המגורים יתבצע יעל בסיס תכנית בינוי מפורטת לתא שטח בשלמות בתיאום עם הוועדה המקומית בקני"מ 500:1 לפחות, אשר תפרט בינוי ועיצוב לתא שטח בשלמותו וכן מיקום המבנים, דרכי הגישה, החניה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז, ופיתוח השטח.</p> <p>2. יחידת אירוח/שימוש עיסקי:</p> <p>בכל מגרש יותר להקים יחידת אירוח אחת (צימר), כפוף לסטנדרטים של משרד התיירות ולאישור השימוש ע"י הוועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים או לחילופין בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאים המפורטים:</p> <p>א. במצב שלח שימוש עיסקי - בעל המקצוע יהיה הדייר בבית.</p> <p>ב. השטח העיסקי לא יהיה גדול יותר מ-40 מ"ר כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, כפוף לאישור השימוש בהיתר הבניה ברישוי עסקים.</p> <p>ג. גודל חדר אירוח אחד יהיה בין 25-40 מ"ר. תנאי למתן היתר בניה ליח' האירוח - אישור משרד התיירות בדבר תקנים פיזיים לתכנון.</p> <p>ד. יחידת האירוח או השימוש העיסקי יהיו חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא יינתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח או שימוש עיסקי במבנה נפרד.</p> <p>ה. החניה ליחידות האירוח או השימוש העיסקי תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח או לשימוש עסקים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו. תנאי להקמת שימוש עיסקי או יחידת אירוח הינו קיומו של בית מגורים.</p> <p>ז. בכל בקשה להיתר תוגש בנוסף תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר.</p> <p>ח. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מביניהם ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>2. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:</p> <p>- המחסן ייבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר</p> <p>- המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה חיצונית נפרדת למחסן.</p> <p>3. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p> <p>4. המבנים ייבנו חיצונית צחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>5. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס המועצה.</p>

4.1	מגורים
ג	<p>בטחון ובטיחות מכלי דלק וארובות. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניינים. מכלים לדלק נוזלי להסקה יהיו עיליים ויותקנו בתוך מאצרה תקנית. המכלים יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>
ד	<p>אדריכלות דודי שמש חייבים להיות מוסתרים</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקנים לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים: - המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי הפונה לדרך ציבורית או שביל ציבורי. - המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מחזית מגורים סמוכים. - לא תותר בניית מתקני חצר בקו 0 ובכל מקרה לא פחות מ-1.5 מטר מגבול מגרש (רצועה מיוחדת לתשתיות). - המתקנים יהיו ללא גג. - תותר הקמת קירות בגובה מקסימלי של 1 מטר, למעט חצר משק למיסתור כביסה בגובה מירבי של 1.8 מטר. - תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - לא תותר הקמת גדרות חציצה בין המגרשים.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח רום מפלסי המגרשים: 1. לצורך חישוב והגדרת רום מפלסי המגרשים יש להתייחס להפרש הגבהים שבתוך בין שני כבישים/שבילים מקבילים המזינים מגרשים צמודים (בניצב לקווי גובה קיימים). 2. רום מפלס ריצפות הבתים (0.00) יהיה עד 10 ס"מ לכל היותר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במגרש אשר שיפוע הקרקע בו 2%. במגרש אשר שיפוע הקרקע בו יעלה על 2% רום מפלס הריצפות לא יעלה על רום הנקודה הגבוהה ביותר במגרש. 3. לשם הסדרת מפלסי קרקע במגרשים תותר הקמת קיר תמך/מסלעה בתנאים הבאים: - פתרון גורף ואחיד מבחינת מאפייניו בכל המגרשים. - בגובה של עד 60 ס"מ בחזית קדמית ובחזית צדדית. - הגובה של עד 150 ס"מ בחזית האחורית, עם מעקה תקני.</p>
ז	<p>ניקוז 1. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים. 2. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ. 3. בשטחים ציבוריים יותקנו אמצעים להשהיית ולמיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במגרשים, כבישים ומשטחים מרוצפים המנוקזים לשצ"פ, כדוגמת שטחי גינון וסכרונים. כל השטחים הציבוריים ינוקזו לכיוון תעלות ניקוז אזוריות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים
ח	<p>פיתוח סביבתי נטיעות וצמחיה :</p> <p>1. בתחומי כל מגרש או לחלופין בצטח הציבורי הצמוד אליו יש לנטוע לפחות עץ אחד בעל נוף רחב מבין עצי ארץ ישראל. ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים. 2. יש לשתול צמחיה חסכונית במים בשטחי גינון ציבורי.</p>
ט	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. תותר התקנה על גגות המבנים כך שישתלבו בגג המשופע או בגגות שטוחים בשילוב מסתורים מתאימים.</p>
י	<p>חניה</p> <p>חניות בקו הרחוב יבוצעו כחניות מפולשות בלבד עם קו צידי 0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	1	(1) 35			10	50	500.38	מגורים	מגורים		

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר בניית מרתף במגבלות הבאות:
 - שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליה
 - הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך שטחי יחידת הדיר
 - גובה תיקרת המרתף תהיה 220 ס"מ
 - מרתף שגובהו יעלה על האמור ייחשב כשטח עיקרי
 - שטחי המרתף יכולים לשמש גם לחניה מקורה
 - תיקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מטר מפני הקרקע הסופיים סמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים
- ב. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו
- ג. הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מבין השניים.
- ד. תותר הקמת יחידת אירוח בתחום המגורים עפ"י תכנית זו על חשבון שטח המגורים (כחלק מזכויות הבניה)
- ה. מחסן בניה קלה - ניתן לחרוג מקו בניין מערבי וצפוני עד לגבול המגרש
- ו. פרגולה ומחסן בניה קלה - ניתן לחרוג מקו בנין מזרחי עד ל-1.2 מטר מגבול מגרש
- ז. מרפסת שרות - ניתן לחרוג מקו בנין צפוני עד ל-1 מטר מגבול מגרש, ומקו בנין מערבי עד ל-2.25 מטר מגבול מגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית כולל פרגולות/הצללות ומחסן לפי חוק התכנון והבניה תהיה 55%.
- (2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1 קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

ביצוע התכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19