

1. **השם והתחלה** : תכנית זו תיקרא בשם : תכנית מפורטת : **א/11794**. "חלוקה במושב מרחביה" . המהווה שינוי לת.מ. א/7424 - מושב מרחביה - " : ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו . התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. **היחס לתוכניות אחרות** : התכנית יוצרת מגרשים המיועדים למגורים ב א/7424 ., הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות התכנית א/7424.
3. **המקום** : מחוז - צפון , מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים, יישוב - מושב מרחביה , תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית - עמק יזרעאל.
גוש וחלקה : חלק מגוש 16811, חלקה 43 בשלמות, חלקי חלקות 68, 75 .
4. **שטח התוכנית** : 4.523 דונם, חישוב גרפי .
5. **מספר יחידות דיון** : 7
6. **בעל השרקע** : מנהל מקרקעי ישראל .
יוסף היזרעאלי רמת פולין 51/14 ירושלים .
אליהו בן אפריים.
7. **יוזם התכנית** : יוסף היזרעאלי, רמת פולין 51/14 ירושלים. 02-5374645
8. **עורך התוכנית** : עופר פורת אדריכל, שדרות ההסתדרות 47, חיפה 04-8404010
9. **מטרות התוכנית** :
א. חלוקה של חלקה 43 בגוש 16811 ל- 7 מגרשים לבניית בתים חד משפחתיים .
ב. התווית דרך גישה למגרשים.
ג. הגדרה מחדש של זכויות והגבלות בניה.
10. **מסמכי התכנית** :
א. תשריט צבוע בקני"מ 1:500
ב. הוראות תוכנית זו הכוללת 6 דפים.
ג. תכנית בינוי מנחה המהווה נספח לתכנית.
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
11. **רשימת תכליות** : לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין :
א. **שטח ציבורי פתוח** - מיועד לגינון ציבורי, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה, שאיבה וכו', דרך משולבות בפיתוח גנני. ישמש כמעבר להלכי רגל ורכב לתחום המגרשים הסמוכים. המעברים המשולבים בשטח הציבורי הפתוח יוגדרו ע"י תכנית הבינוי המצורפת כנספח בתוכנית זו כשטח מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, אשר הגישה אליו הנה על גבי אבן שפה מונמכת.
ב. **דרכים** - כבישים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון : חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
ג. **אזור מגורים ב'** - למגרשים עבור בית מגורים חד משפחתי בהתאם למצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 30 להלן.
ד. **אזור מגורים ג'** - למגרשים עבור בית מגורים חד משפחתי בהתאם למצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 30 להלן.
12. **תנאי למתן היתרי בניה** :
א. תכנית בינוי ופיתוח המגרשים, לרבות מפלסי כניסה ליחידות הדיור.
ב. פתרונות גישה לרכב לכל מגרש, פתרונות חניה, מיקום חצרות משק יוגשו בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
ג. פרוט גדרות, מיסלעות, קירות תמך, שערי כניסה לחניה, פחי אשפה, פתרון חניה.
ד. הצגת הסכם פיתוח בין היזם, הועד המקומי והמוא"ז עמק יזרעאל, ובו התחייבות היזם לגבי ביצוע תשתיות ברמה זהה למקובל בשכונת הגורן, בו נמצאת התכנית, לשביעות רצונו של מהנדס המוא"ז.
ה. ביצוע חלקו היחסי של היזם במימון תשתיות השכונה וקביעת מעמדם המוניציפאלי של המתקיימים בתחום התכנית.
ו. לא יינתנו היתרי בניה במגרש מס 2 בתשריט ללא ביצוע צווי הריסה שיוצאו בהתאם לתכנית.

13. חלוקה ורישום :

- א. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה - אשור ועדה מקומית לתשריט החלוקה.

14. באור סימנים בתשריט :

קו כחול כהה	.	גבול התכנית	(1)
ירוק	שטח צבוע	שטח ציבור פתוח	(2)
תכלת	שטח צבוע	אזור מגורים ב'	(3)
צהוב	שטח צבוע	אזור מגורים ג'	(4)
קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע ירוק ומספר בן 5 ספרות	.	גבול ומספר גוש	(5)
חום	שטח צבוע	דרך מאושרת/ קיימת	(6)
אדום	שטח צבוע	דרך מוצעת	(7)
קו דק בצבע התשריט	.	גבול מגרש	(8)
מצולע מנוקד מבפנים	.	מבנה קיים	(9)
משולש עליון בעיגול הדרך	.	מספר דרך	(10)
משולשים צדיים בעיגול הדרך	.	קו בניין	(11)
משולש תחתון בעיגול הדרך	.	רוחב הדרך	(12)
מספר חלקה מתוחם בעיגול	.	חלקה קיימת	(13)
קו אדום סגור	.	מבנה ארע/ מחסן קיים	(14)
קוים אלכסוניים בשחור על המבנה.	.	מבנה להריסה	(15)
מספר חלקה מתוחם אליפסה בצבע ירוק	.	חלקה חדשה	(16)

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|--|--------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11 מ' |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21 מ' |
- ב. הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על - בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 - ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ;

מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו	3 מ'
מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו	1 מ'
מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט	5 מ'
 - ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 - ו. לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.

16. ניקוז מי גשם : יבוצעו ע"י יוזם התוכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.

17. **אספקת מים :** אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. בתיאום עם משרד הבריאות.
18. **טלפונים :** כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים.
19. **הרחקת אשפה :** סידורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
20. **ביוב :** תנאי למתן היתרי בניה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
21. **הידרנטים :** מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כבוי אש.
22. **מקלטים ו/או מרחבים מוגנים :** עפ"י הנחיות ו דרישות הג"א.

23. חנייה : החנייה בשטח התוכנית תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

24. הוראות פיתוח נופ:
 א. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון. או במסלעה.
 ב. גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 1.5 מטר.
 ג. ניקוז קיר התמך יהי נסתר.

25. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

26. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים :
 א. לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה. דודי שמש יהיו נסתרים וקולטי שמש יוצמדו למישור גג הרעפים המשופע.
 ב. גגות : יכוסו ברעפים בשיפוע אחיד ובאופן שיקרו לפחות 70% משטח הגג. השיפוע לא יעלה על 30°. יעשה שימוש ברעפי חרס בלבד.
 ג. צבע וחיפוי קירות : טיח חוץ או חיפוי אבן.
 ד. מתקני כביסה ואזור שרות : תבנה מרפסת אחורית מקורה כחלק אינטגרלי מהמבנה אשר תמצא בסמיכות לחדר השרות. מחסן שרות אשר ישולב במבנה בתוך קו בניין עם כניסה חיצונית בלבד. הנ"ל יכללו בשטחי השרות בשטחי הבנייה.
 ה. תכנון היחידות יעשה בצורה שיובטח האופי והשפה האדריכלית וחזות נאותה של השכונה.

27. הפקעות : שטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

28. טבלת שטחים חלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח דונם	השטח ב- %
אזור מגורים ב'	תכלת	2.530	55.93
אזור מגורים ג'	צהוב	1.478	32.68
אזור ציבורי פתוח	ירוק	0.278	6.15
דרך ציבורית קיימת	חום בהיר	0.237	5.24
סה"כ		4.523	100 %

29. טבלת שטחים חלוקת שטחים מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	שטח דונם	השטח ב- %
אזור מגורים ב'	תכלת	2.108	46.60
אזור מגורים ג'	צהוב	1.595	35.27
אזור ציבורי פתוח	ירוק	0.278	6.15
דרך ציבורית קיימת	חום בהיר	0.237	5.24
דרך ציבורית מוצעת	אדום	0.305	6.74
סה"כ		4.523	100 %

32. חתימות

אנו בעלי הקרקע: יוסף (בן אפריים) היזרעאלי, אליהו בן אפריים
בעלי חלקה 43 בגוש 16811
מסכימים לחלוקה כמפורט בסעיף 31 בהוראות תכנית זו.

יוסף (בן אפריים) היזרעאלי י"ז ה'תשס"א

אליהו בן אפריים * י"ז ה'תשס"א
ע"י אפוטרופסו יוסף בן אפריים היזרעאלי לפי צו בית המשפט המחוזי
יפו מיום 10.3.69 בתיק אפוטרופסות מס' 1316/68

חתימת ועדות תכנון

~~עופר פורת-אדריכל
מס' רישוי-80978 טל. 04-8404010
עדרות התלמידות 47 חיפה~~

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל