

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17916

אתר היסטורי לאומי לשימור - מרחביה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

הקואופרציה במרחביה (שהוקמה ב-11.11.1910) היתה הישוב העברי הראשון בעמק יזרעאל, הקואופרציה החקלאית הראשונה בארץ ישראל, ערש תנועת "השומר" האגדית, המקום ממנו צילמה טייסת גרמנית במלחמת העולם הראשונה את כל ארץ ישראל לראשונה מן האוויר, המקום בו חיה ועבדה גולדה מאיר בראשית שנותיה בארץ, ועוד.

חצר מרחביה, המכונה "החצר הגדולה", נבנתה מ-1912 עד 1916. החצר לא נעזבה עם פירוק הקואופרציה אף איננה חורבה שיש לשקמה: מאז ועד עתה היא שוקקת חיים ופעילות ומתוחזקת היטב על ידי הקיבוץ. מדובר באתר היסטורי מוגן על פי חוק וזוכה לסיוע המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות. בראשית שנות התשעים הוחלט להקים ב"חצר הגדולה" מרכז מבקרים חינוכי: אחד מבנייני המגורים דאז הוסב לארבינון, בנין שני משמש כ"בית יערי" שבו מונצחים זכרו ופועלו של מאיר יערי ז"ל, ממייסדי תנועת "השומר הצעיר" ומראשי תנועת הפועלים בארץ, אשר היה גם חבר קיבוץ מרחביה אולם המבנה העיקרי במרכז הוא אסם התבואות הישן, הבנוי אבן איתנה בסגנון מבוצר (ראה את תמונתו בדף הבית) אשר קומתו התחתונה משמשת כמרכז מבקרים, ובו תצוגות המתארות את תולדות המקום וייחודו ההיסטורי בעזרת אמצעי המחשה וסרט הדרכה. במרכז המבקרים מוצג גלגולו של רעיון הקואופרציה מתחילתו ועד עצם היום הזה. יש לדעת כי בקונגרס הציוני החמישי בשנת 1901 הוחלט על פעילות מעשית להבאת המוני היהודים לארץ ישראל והוקמה הקרן הקיימת; בקונגרס הציוני השישי ב-1903 הציג אופנהיימר לראשונה את תכנית הקואופרציה להתיישבות חקלאית בארץ ישראל, ואילו בקונגרס הציוני התשיעי ב-1909 אישר הקונגרס את התכנית והטיל על שלמה קפלנסקי לאסוף 100,000 פרנק לביצועה. במרכז המבקרים מתוארות שמונה השנים של ניסיון היישום ומפורטות הסיבות לכישלון הפרויקט הנועז..

תוכנית המאושרת של מרחביה ג/ 11304 מייעדת כ-5.5 דונם לאתר לאומי. התוכנית המופקדת ג/16679 מרחיבה את האתר ל-9.8 ד'. תוכנית זו תואמת את התוכנית ג/16679. מטרת התוכנית הגדרת הנחיות לשימור המבנים שבאתר. בנוסף התוכנית מציעה שטח לפתוח מוסדות ושרותים עסקיים בזיקה ישירה לפעילות האתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אתר היסטורי לאומי לשימור - מרחביה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

17916/ג

מספר התוכנית

51.62 דונם

1.2 שטח התוכנית

לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

8 מספר מהדורה בשלב

22/01/2012 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף^(א) בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

| | |
|---------|--------------|
| 223,300 | קואורדינטה X |
| 723,500 | קואורדינטה Y |

1.5.2 תיאור מקום אתר היסטורי לאומי לשימור בקיבוץ מרחביה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מרחביה

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16789 | מוסדר | חלק מהגוש | 41, 37, 31 | 38-40, 25 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר. | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר תוכנית

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל.ר. | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| ל.ר. |
|------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 23.11.2000 | 4935 | תוכנית זו גוברת על תכנית 11304/ג | שינוי | ג/ 11304 |
| 20.4.2004 | 5290 | תכנית זו גוברת על תכנית 03/11304/יז/מק | שינוי | יז/מק/ 11304/ 03 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|--|
| | | מריאנה ארדץ | 22/01/2012 | --- | 24 | --- | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | סבטה גולברייך | 17.08.08 | 1 | --- | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | סבטה גולברייך | 17.08.09 | 1 | --- | 1:500 | מנחה | נספח בינוי |
| | | פלגי מים – יאן בקר - מודד | 26-9-2011 | 2 | --- | 1:250 | מחייב | סקר עצים בוגרים תשריט |
| | | פלגי מים – יאן בקר - מודד | 26-9-2011 | --- | 10 | --- | מחייב | סקר עצים בוגרים פרשה טכנית |
| | | שלי בן ישי – קק"ל גליל תחתון גלבע | 3-10-2011 | --- | 1 | --- | מחייב | חוו"ד פקיד יערות |
| | | מאיר אפשטיין | ספטמבר 2009 | --- | 90 | --- | מחייב | סקר תיעוד מבנים ואתרים היסטוריים |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה | דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------|-------|------------|-------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 04-6523254 | | 04-6598701 | ד.ג. לירעאל, 19100 | קיבוץ מרחביה | | | | מגיש התוכנית |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|-------|------------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| | 04-6523254 | 04-6598701 | ד.ג. לירעאל, 19100 | קיבוץ מרחביה | | | | | יזם בפועל |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

| דוא"ל | פקס | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----------|----------|---------------------------|---------------------------------|-----------|-------------------|--------------|-------|
| | 046558266 | 04655812 | נצרת עלית 17105, ת.ד. 580 | רשות מקרקעי ישראל | | מנהל מקרקעי ישראל | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|----------------------------|-----------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------------|
| eran@mebelarch.co.il | 049833704 | 0505268746 | 049835146 | רח' קקילי 4 ק. טבעון 36082 | | 30444 | 052196821 | ערו מבל | אדריכל |
| p_maim@palgev-maim.co.il | 04-9893502 | | 04-9893231 | יקנעם מושבה 20600 | פלגי מים | | | | מורדד |
| shabub@013.net.il | 050-8394389 | 052-8805997 | 03-6040886 | שמואל ברקאי 27 תל אביב | אדריכלות, עיצוב פנים ושימור מבנים | | 027220024 | שרה חבוב | אדריכל שימור מבנים |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הסדרת יעודי קרקע לאתר היסטורי לשימור "חצר מרחביה".
- ב. קביעת הנחיות בינוי המתייחסות לאספקטים חזותיים של הפרוייקט.
- ג. מתן הגבלות פיתוח באיזור החיץ לאתר ההיסטורי לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת זכויות בנייה.
- ג. קביעת ההתניות לביצוע.
- ד. קביעת מגבלות פיתוח באיזור החיץ של האתר ההיסטורי לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 51.62 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| על פי חישוב שטח מבנים הקיימים בפועל - עפ"י ג/11304 | | 2248.06 מ"ר | ללא שינוי | 2248.06 מ"ר | מ"ר סה"כ | מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
| עפ"י ג/11304 | | 1,740.0 מ"ר | +1,740.0 | --- | | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| במצב מאושר "שטח לבניני ציבור" עפ"י ג/11304 | | 773.5 מ"ר | -9,164.5 | 9,938.0 | | מבנים ומוסדות ציבור |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים | |
|-----------------------------------|---------|----------------|--------|
| | | מגבלות בניה | עתיקות |
| מבני משק | 60 | 60 | - |
| מבנים ומוסדות ציבור | 40-42 | 40-42 | 40,42 |
| שטח ציבורי פתוח | 30-31 | - | 30-31 |
| ספורט ונופש | 50 | 50 | - |
| דרך מאושרת | 70-72 | - | 71-72 |
| דרך מוצעת | 80-84 | - | 81-84 |
| חניון | 90-91 | - | 90-91 |
| מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 1 | - | 1 |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 10-12 | 10-12 | 10-12 |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים מהתשריט

טבלת שטחים :

| מצב מוצע | | | מצב קיים | | |
|-----------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|
| ימוד | שטח בדונם | %מסה"כ שטח התוכנית | ימוד | שטח בדונם | %מסה"כ שטח התוכנית |
| אזור תעשייה | - | - | אזור תעשייה | 0.37 | 0.72% |
| אזור בתי ילדים | - | - | אזור בתי ילדים | 0.20 | 0.39% |
| מבני משק | 3.49 | 6.76% | שטח לבניני משק | 10.37 | 20.08% |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4.44 | 8.60% | שטח לבניני ציבור | 18.07 | 35.00% |
| שטח ציבורי פתוח | 1.86 | 3.60% | שטח ציבורי פתוח | 0.10 | 0.19% |
| שטח פרטי פתוח | - | - | שטח פרטי פתוח | 4.62 | 8.95% |
| ספורט ונופש | 0.02 | 0.04% | שטח ספורט | 4.04 | 7.83% |
| דרך מאושרת | 2.96 | 5.73% | דרך קיימת או מאושרת | 5.34 | 10.35% |
| דרך מוצעת | 5.89 | 11.41% | דרך מוצעת | - | - |
| דרך זמנית קיימת | - | - | דרך זמנית קיימת | 0.23 | 0.45% |
| חניון | 4.69 | 9.09% | חניה קיימת או מאושרת | 2.74 | 5.31% |
| מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 9.77 | 18.93% | אתר לאומי | 5.54 | 10.74% |
| מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 18.50 | 35.84% | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | - | - |
| סה"כ שטח התוכנית | 51.62 | 100% | סה"כ שטח התוכנית | 51.62 | 100% |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | |
|---------------------------------------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304 הוגדר כיעוד קרקע "אתר לאומי". אתר לאומי, הסטורי לשימור. במבני האתר יותרו שימושי תרבות, חינוך ותיירות לרבות אירוח – מלונית כפרית, 24 יחידות ארוח, הסעדה ומועדונים ומסחר ובלבד שישמר המראה החיצוני המקורי של המבנים, בהתאם לדרישות המועצה לשימור אתרים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | היתר לשימושים היתר לשימוש הסעדה ומועדונים ינתן בתנאי של אי פגיעה במבנה הקיים והיכולת להשתלב בתוכו. |
| ב. | בינוי באתר לאומי לא תתאפשר תוספת בנייה. |
| ג. | הנחיות לשימור כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי הלאומי לשימור. |

| 4.2 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | |
|--------------------------------------|---|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304, מתחם הסמוך, תא שטח 11, ישמש כמרכז אזרחי ובו ינתנו שרותים לחברים ולאורחים יוקמו בו משרדים לשרותים אישיים, גלריות, בתי קפה, סדנאות אומנים ומבני שירות כפעילות משלימה לאתר ההיסטורי הלאומי לשימור. |
| ב. | שימושים בתאי שטח 10 ו-12 יהיו על פי שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול: א. שרותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרדי ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית ומחסנים לוגיסטיים, שטחים למשרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכדומה, מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק. ב. שטחי חניה. ג. מתקנים לאצירת אשפה. ד. תחנות טרנספורמציה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | הנחיות לשימור כל פעולה נדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים, שיצורף להיתר הבניה. |
| ב. | מגבלות בניה בשל הקרבה לאתר היסטורי לשימור במתחמים (תאי שטח 10-12) יחולו מגבלות הבאות: 1. כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי לאומי לשימור. 2. הקמת מבנים חדשים מחייבת בחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר. |
| ג. | עיצוב אדריכלי כל בינוי חדש במתחם יותאם באופיו ובחמרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבנוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכוכית ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק התיעוד. הבניה תתבצע באופן שיהיה ניתן להבחין בין הישן לחדש. לא תועבר כל צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך ממועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים הפתוחות יסומנו בבקשה להיתר בניה. שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר. |

| | | |
|----|---|--|
| ד. | תנאי למתן אישור תוכנית בינוי למתחם תא שטח 10 ו-12 | 1. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה. |
| ה. | עיצוב אדריכלי בשטחים 10 ו-12 | 1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים. |
| ו. | תנאים למתן היתר | 1. כל בקשה להיתר שקשורה בבניה במבני חצר הקואופרציה ובתחום התוכנית מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים. |

| | |
|--------------------------------|--|
| 4.3 מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4.3.1 | שימושים |
| | על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304, מיועד להקמת מבני שירות, חינוך בריאות וסיעוד, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מוסד ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק, שימש את תושבי ובאי הישוב. השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | תנאי למתן אישור תוכנית בינוי למתחם |
| ב. | מגבלות בנייה |
| ג. | הנחיות לשימור |
| ד. | בינוי |
| | 1. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה. בשל הקרבה לאתר הסטורי לאומי לשימור בשטח יחולו מגבלות הבאות: 1. כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי לאומי לשימור. 2. הקמת מבנים חדשים מחייבת בחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. מבנים יהיו מחומרים עמידים. כל בינוי חדש באזור החיץ יותאם באופיו ובחמרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבנוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכוכית ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק הסקר והתיעוד. הבניה תתבצע באופן שיהיה ניתן להבחין בין הישן לחדש. לא תועבר כל צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך ממועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים הפתוחות יסומנו בבקשה להיתר בניה. שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר. |

| | |
|---------------------|--|
| 4.4 מבני משק | |
| 4.4.1 | שימושים |
| | על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304: מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבעלי חיים, מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304 ובנוסף: |
| ב. | מגבלות בנייה |
| | בשל הקרבה לאתר הסטורי לשימור בשטח יחולו מגבלות הבאות: |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>א. כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר.</p> <p>ב. הקמת מבנים חדשים מחייבת כחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר.</p> |
| <p>ג. הנחיות לשימור</p> | <p>כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי לאומי לשימור. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים.</p> |
| <p>ד. בינוי</p> | <p>כל בינוי חדש באזור החיץ יותאם באופיו ובחמרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבנוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכוכית ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק התיעוד. הבניה תתבצע באופן שיהיה ניתן להבחין בין הישן לחדש.</p> <p>לא תועבר כל צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך ממועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים הפתוחות יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר.</p> |

| | |
|-------|--|
| 4.5 | שצ"פ |
| 4.5.1 | שימושים |
| | גינון, מתקני משחק, פרגולות, מקלטים קיימים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה. |

| | |
|-------|--|
| 4.6 | דרך מאושרת/מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כביש, מדרכה, חניה, ריהוט רחוב וגינון |

| | |
|-------|---|
| 4.7 | חניה |
| 4.7.1 | שימושים |
| א. | חניה מגוננת. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א. | החניה תעוצב תוך הקפדה לשילוב צמחיה המתאימה לתקופת ראשית מרחביה עפ"י תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף. |

| | |
|-------|---|
| 4.8 | ספורט ונופש |
| 4.8.1 | שימושים |
| | על פי יעוד קרקע ספורט בתוכנית מאושרת מס. ג/11304. |
| 4.8.2 | הוראות |
| | על פי יעוד קרקע ספורט בתוכנית מאושרת מס. ג/11304. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות (3) | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לזונם (יח"ד/נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) | אחוזי בניה בולטים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר / % (4.1) | | | | גודל מגרש / מזערי / מדבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-----------------------------|------------------|------------|----------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------|----------------|-------------------------|------------|------|--------------|--------------------------------|--|------|
| | צידו- שמאלי | צידו- ימני | | | | | | | | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | שרות | עיקרי | | | |
| | על פי הקיים במעל | | | 2 | | | 21% | 23% | 2248.06 | | | | 9,770 מרבי | 1 | מסחר, תיירות ומגורים צבאי ¹ | |
| 5 | 1 | 1 | | 2 ¹ | | | 36% | 10% | 1740 | | | 1.5% | 8.5% | 10-12 מרבי | מסחר תעסוקה ומגורים ומסדות צבאי ² | |
| | | | | | | | 35% | 36% | 775 | | | 6.0% | 30.0% | (5) 40-42 מרבי | מגורים ומסדות צבאי ³ | |
| על פי תוכנית א/11304 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| על פי תוכנית א/11304 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 3,490.0 מרבי | 60 | מבני משק צבאי | |
| | | | | | | | | | | | | | | 50 | ספורט ונופש | |

¹ השטחים לבניה באזור הסטורי לשימור כוללים את הבינוי ההסטורי הקיים בלבד. התכנית כוללת לכל הבינוי קיים.

² תותר קומת גלריה במגבלת הגובה המותר ואחוזי הבניה.

³ תוספת הבניה תהיה מוגבלת לגובה של הבינוי הקיים.

⁴ יעדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.

⁵ בתא שטח מס' 41, זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית מתאר א/16679.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
| 6.1 תנאים למתן היתר בניה: | |
| א. הכנת תיק תיעוד מלא של המבנים בהם מבוצעת פעולת בניה תהיה תנאי מקדים להגשת הבקשה להיתר בניה במתחם לשימור ובאיזור החיץ, עפ"י הנחיות משרד הפנים. | |
| ב. כל הוצאת היתר בניה עפ"י הנחיות לשימור סעיף 6.2. | |
| ג. בקשה להוצאת היתר תוגש על רקע תכנית בינוי למתחם שלם (יעוד קרקע) שתציג את מיקום המבנים, הנגישות, החניית, מיקום מתקני אשפה, שטחי גינון, אפיון צמחיה, מסלעות, רהוט גן ורחוב. תצורף תכנית נטיעות. לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח של המגרש שתכלול גם פתרונות ניקוז, קוי תשתית, תאורת גן, סימון חניות וכד'. | |
| 6.2 הנחיות לשימור | |
| כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר הסטורי לשימור. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים עפ"י הנחיות משרד הפנים. | |
| 6.3 מבנים לשימור | |
| המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: | |
| כל פעולה נדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיק סקר תיעוד מבנים – כמו כן כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים. | |
| כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר הסטורי לשימור. | |
| לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. | |
| 6.4 הפקעות | |
| "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה." | |
| 6.5 חלוקה ורישום | |
| א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. | |
| וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 | |
| ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. | |
| ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. | |
| 6.6 היטל השבחה | |
| א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק | |
| ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. | |

| 6.7 חניה | החניה תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|------------------------------|--|--|---------|--------------------------------|--|---------|---------------------------------|--|------|--|--|------|--|
| 6.8 שרותי כבאות | קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.9 פיקוד העורף | תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות | קבלת היתר בניה לכלל מבני הציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.11 תשתיות | <p>ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.12 תקשורת | מערכת התקשורת בשכונה הקהילתית תהיה תת - קרקעית | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.13 חשמל | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי - 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ממציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> </tr> </tbody> </table> | ממציר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | | | 3.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | | 2.00 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | | 5 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה. | | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) |
| ממציר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.00 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה. | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------|
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | - | 20.00 מ' |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | - | 35.00 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל | |
| י. ארון רשת | 1.00 מ' | |
| יא. שנאי על עמוד | 3.00 מ' | |

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.

| 6.14 | מבנים קיימים |
|------|---|
| | מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. בנינים שהיו קיימים בהיתר בטרם אישורה של תכנית זו, לא יחשבו כחורגים גם אם אינם עומדים במגבלות הבניה של תכנית זו. |

| 6.15 | מבנים להריסה |
|------|---|
| | הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. |

| 6.16 | פיתוח סביבתי |
|------|--|
| א. | תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. |
| ב. | התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. |
| ג. | <p>שימור נגר עילי</p> <p>1. <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. <u>תכנון דרכים וחניות</u> - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |

| 6.17 | הוראות נוף |
|------|--|
| א. | חניה במגרשים-גינון החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על-ידי שטחי גינון |
| ב. | גינון והשקייה 1. שטחי הגינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש. 2. רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו: גבול מגרש קדמי-רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' (למעט חזיתות מסחריות, בהן ישתלבו עצים במדרכה) 3. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקייה. |
| ג. | שמירת עצים יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון מפורט. |

| 6.18 | עתיקות |
|------|--|
| א. | השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3121/0 "מרחביה" י"פ: 4952 עמ' 1387 מיום: 16.01.2001 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. |
| ב. | כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. |
| ג. | במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. |
| ד. | במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. |
| ה. | היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. |

| 6.19 | רעידות אדמה – תמ"א 38 |
|------|--|
| א. | ככל שהתוכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. יש לשלב הוראה בתוכנית לפיה היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). |

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| | | |

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 בנים.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|------------|--|------------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| 24/1/12 | קיבוץ מרחביה ה.פ. 570000703 מי קיבוץ 19100 | קיבוץ מרחביה | 060454529 | אריה שטיינברג | מגיש התוכנית |
| 24/1/12 | קיבוץ מרחביה ה.פ. 570000703 מי קיבוץ 19100 | קיבוץ מרחביה | 050454529 | אריה שטיינברג | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | ממ"י | | | בעלי עניין בקרקע |
| 22/01/2011 | ארכיטקטורה ובנין ע"ש ה.פ. 571919191 רח' קייבסקי 10 טל: 04-9835146 | | 052196821 | ערן מבל | עורך התכנית |

אין כל התנגדות עירונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמדתם כל בעל ענין משטח הקדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי הסכמת כל בעל ענין משטח הקדון ו/או כל רשות למען בסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על-ידיו הסכם הודאה בקיום הכלכל בתכנית, אין מחויבותו על התכנית הכרה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני כותל כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנגמכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|------------|----------------------------------|
| V | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| V | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| V | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| V | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| | V | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| V | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| V | | • בתי קברות | | |
| V | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| V | | האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן ⁽²⁾ |
| V | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| V | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| V | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | V | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | V | שם התוכנית | 1.1 | |
| | V | מחוז | | |
| | V | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | V | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | V | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | V | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|------------------------------|----------------|--|---|----|
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | V | |
| | מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | V |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'? | V | |
| | | אם כן, פרט: נספח סקר תיעוד מבנים ואתרים היסטוריים – קיבוץ מרחביה | | |
| תשריט התוכנית ⁽³⁾ | 6.1 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | V | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה | V | |
| | 2.4.1 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | V | |
| | 2.3.2 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | V | |
| | 4.1 | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ | V | |
| | 4.3 | קיום תשריט מצב מאושר | V | |
| | 4.4 | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית | V | |
| | | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | V | |
| | | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | V | |
| | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | V | |
| איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾ | 1.8 | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | V | |
| | פרק 12 | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | | |
| טפסים נוספים ⁽⁵⁾ | פרק 14 | קיום תצהירים חתומים של עורבי התוכנית | V | |
| | 1.8 | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | V | |

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

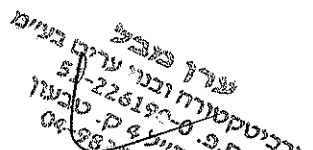
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17916 ששמה אתר היסטורי לשימור-מרחביה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 מאיר אפשטיין _ אדריכל _ סקר תיעוד מבנים ואתרים היסטוריים _
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 ערן מבל
 ארכיטקטורה ופני ערים בניינים
 ח.פ. 0-226196821
 רח' קקיי 4, טבעון
 04-2825143
 חתימת המצהיר

22/01/2012
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17916/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/1/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פלגים מים
 י"אן בקר
 מהנדס ומודד מוסמך
 נ.ג. 943
 חתימה

943
 מספר רשיון

י"אן בקר
 פלגי מים
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/9/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

פלגים מים
 י"אן בקר
 מהנדס ומודד מוסמך
 נ.ג. 943
 חתימה

943
 מספר רשיון

י"אן בקר
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|---|---------------|--------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד המאשר | התכנון |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | <ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. | | |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

| ערר על התוכנית | | | |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר | מספר הערר | החלטת ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. | | | |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. | | | |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית. | | | |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.