

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0293506

מגורים בחלקה 41 בגוש 16811 במושב מרחביה

צפון

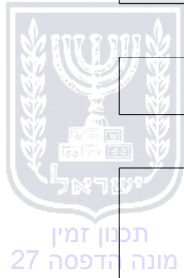
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום חלקה 41 בגוש 16811 קיים מבנה שהוגדר בתכנית ג/3655 כאתר לאומי. השטח שהוגדר בתכנית הנ"ל הוא מגורים א' ושטחו 6.160 דונם, בחלקה מותרת בניה של 40%, כלומר 2464 מ"ר. בעל הקרקע מבקש לחלק את יעודי הקרקע שבחלקתו כך, שבחלק הדרומי של החלקה, ישונה יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים א', עבור 4 מגרשים. בחלק בו מצוי המבנה לשימור, ישונה יעוד הקרקע, בחלק הצפוני, ממגורים לשטח חקלאי. שטחים ששונה ייעודם מחקלאי למגורים, זהים לשטחים ששונה יעודם ממגורים לחקלאי. השינוי הנ"ל ישאיר המבנה לשימור כמבנה בודד על החלקה (למעט המחסן החקלאי הקיים) ובכך ישופר המצב של המבנה לשימור. זכויות הבניה נשארו כפי שנקבע בתכנית המאושרת ג/3655.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים בחלקה 41 בגוש 16811 במושב מרחביה

מספר התכנית 254-0293506

1.2 שטח התכנית 15.428 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 229609

קואורדינאטה Y 723228

1.5.2 תיאור מקום שטח נחלה במערב מושב מרחביה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מרחביה (מושב)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16811	לא מוסדר	חלק	41	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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/ 3655	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3655 ממשיכות לחול.	3526	801	18/02/1988



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				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/12/2017	יצחק פרוינד	11/12/2017		לא
תשריט התכנית	רקע	1: 2500	1	10/12/2017	יצחק פרוינד	11/12/2017	נספח לפי הוראות מבא"ת ותמ"א 35	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	10/12/2017	יצחק פרוינד	11/12/2017		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	יואל צפריר			מרחביה (מושב)	(1)		04-6592959	04-6594588	
	פרטי	פנינה צפריר			מרחביה (מושב)	(1)		04-6592959	04-6594588	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הזיתים, מושב מרחביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל צפריר			.	(1)		04-6592959	04-6594588	
פרטי	פנינה צפריר			.	(1)		04-6592959	04-6594588	

(1) כתובת: מושב מרחביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יואל צפריר			מרחביה (מושב)	(1)		04-6592959	04-6594588	
בעלים	פנינה צפריר			מרחביה (מושב)	(1)		04-6592959	04-6594588	

(1) כתובת: רחוב הזיתים, מושב מרחביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד חוג'יראת	1320		עוזיר	(1)		04-6516987	04-6206482	mhu1320@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 462.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הסדרת יעודי הקרקע בחלקה 41, במטרה להשאיר את המבנה לשימור כמבנה יחיד בתא שטח 1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים מבלי לשנות את סך השטח הכולל של כל יעוד.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- ג. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
- ד. קביעת קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

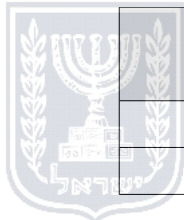


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

15.428

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

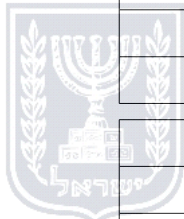
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+2	5		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,464		2,464		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
מגורים א'	2 - 5	הנחיות מיוחדות	מגורים	1
קרקע חקלאית	10 - 12	זיקת הנאה	קרקע חקלאית	12

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	6,160.78	39.93
קרקע חקלאית	9,267.22	60.07
סה"כ	15,428	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	4,160.78	26.97
מגורים א'	2,000	12.96
קרקע חקלאית	9,267.22	60.07
סה"כ	15,427.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני משק הכוללים מחסנים למיון פרי ואיחסון כלים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	המגורים יהיו במבנה שבחזית הרחוב ומבני המשק בחלק האחורי.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועדים למבני מגורים בבניה צמודת קרקע.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מיועד לעיבוד חקלאי
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בתא שטח 12 תותר העברת תשתיות ומעבר לשטח החקלאי וכן זיקת הנאה לתחזוקת התשתיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (1)		
5	4 (4)	3 (4)	3	2		40 (3)	40	40 (2)	1
5	4	3	3	2	7 (5)	40 (3)	40	40	5 - 2

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) כמסומן בתשריט.
- (2) מתוך שטח הבניה 50% מיועדים למבני משק.
- (3) יחידת דיור אחת בכל תא שטח.
- (4) המרווח האחורי והציד-י לגבי מבני המשק הקיימים יהיה 0-.
- (5) 7 מ' למבנה עם גג שטוח ו-8.5 מ' למבנה עם גג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	לפני הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית בינוי על מתחם, כפי שתקבע הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.
6.2	חניה
	מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן התר 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 : - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - 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. - איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' שנאי על עמוד - 3 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' 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

6.3

חשמל

דין.

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

בתוכנית 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

שימור

על המבנה המסומן לשימור בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

1. כל פעולה הטעונה אישור מוסד תכנון במבנה לשימור, תחויב בהגשת תיק תיעוד עפ"י מסמך דרישות תיעוד.
2. לא תותר הריסת הבנין או חלקו, אלא באישור הועדה המקומית וועדת השימור של המועצה האזורית עמק יזרעאל.
3. כל תוספת בניה תתוכנן ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור, תוך התייחסות לאופי הבנין.

6.5

ניהול מי נגר

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון דרכים וחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים,

וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

פסולת בניין

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור תשריט חלוקה תואם לתכנית זו והגשת תשריטים לצרכי רישום.

ב. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.

ג. הבטחת ביצוע התשתיות.

ד. תנאי להיתר בניה לתוספת בניה במבנה הקיים יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי מונח הדפסה 27

6.8

תשתיות

א. ביוב
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב הקיימת של המועצה האזורית.

ב. מים
אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית, או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ג. כיבוי אש
תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.

ד. תקשורת
קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן/מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראל ובאישור הג"א.



6.8	תשתיות
	ו. תקשורת ואנטנות מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם החברות לשימוש במנהרה/חפירה של תשתית תת-קרקעית משותפת ובתקן משותף. קרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

