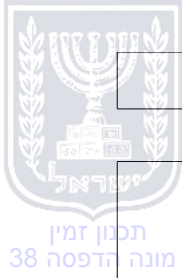


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0913855

מתחם לשימור, קיבוץ מרחביה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
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

התוכנית נועדה לאפשר חלוקה ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגוון שימושים ע"י הגדרת גודל מגרש מינימאלי (הוראות התוכניות המאושרות לא כללו הגדרת גודל מגרש מינימאלי) לרבות גישה. מדובר במתחם מבונה המיועד ברובו לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם לשימור, קיבוץ מרחביה

254-0913855

מספר התכנית

70.702 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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	229335
קואורדינאטה Y	723464

1.5.2 תיאור מקום

מתחם לשימור 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

מתחם לשימור קיבוץ מרחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16789	מוסדר	חלק	31, 37, 41	38-40, 51

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
507, 505, 502 - 501, 470, 453	ג/ 16679
604 - 600	ג/ 20418

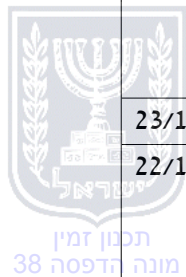
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2000		456	4935	תכנית זו מחליפה	החלפה	ג/ 11304
22/10/2015		683	7132	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטיים	שינוי	ג/ 16679
16/07/2012		5327	6446	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטיים	שינוי	ג/ 17916
29/11/2016		1094	7388	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטיים	שינוי	ג/ 20418



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 10 09/02/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	07/02/2022	1	1: 500	מחייב	תיעוד ושימור
לא		08: 23 09/02/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	27/10/2020		1: 1000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	(1)		קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)					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)					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)					chens@merchavia.co.il

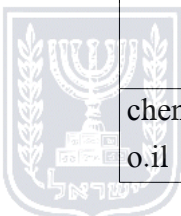
(1) כתובת: קיבוץ מרחביה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכניון זמין
מונה הדפסה 38



תכניון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

חלוקת מתחם לשימור (מסחר, תיירות ומוסדות ציבור) ומתחם גובל המיועד למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) 1

הגדרת גודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיף 62 א (א) 7

הרחבת שטחים לצרכי ציבור (שבילי גישה) ע"פ סעיף 62 א (א) 3

הקלה בתכסית ע"פ סעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	611, 604, 432
מבנים ומוסדות ציבור	421, 420, 407
שטח ציבורי פתוח	663
דרך מאושרת	30 - 28, 23
שביל	808, 27 - 24
חניון	434, 332, 328
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	206, 207, 210, 211, 402, 403, 410, 454, 456 - 458, 502, 504, 603, 605, 606, 2066,
	5044, 5023, 5022
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1, 404, 406, 412 - 414, 470, 4066
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	600, 6001, 6002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	חניון	328
אתר/מתחם לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1, 404, 406, 412 - 414, 470, 4066
אתר/מתחם לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	605
אתר/מתחם לשימור	שביל	24, 25
להריסה	דרך מאושרת	23, 29
להריסה	דרך מאושרת	23, 29, 30
להריסה	חניון	434
להריסה	מבני משק	611
להריסה	מבני משק	611
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	600, 6001, 6002
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	606
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	606
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407
מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1, 404, 406, 412 - 414, 470
מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	210, 211, 402, 403, 605, 5022,
		5023
שימור נופי	דרך מאושרת	29
שימור נופי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	410, 603
שימור נופי	שביל	808

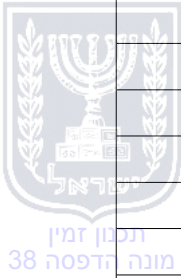
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
22.74	16,079.65	דרך מאושרת
9.90	6,997	חניון
6.85	4,843	מבני משק
2.69	1,899.16	מבנים ומוסדות ציבור
4.11	2,904	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
13.81	9,767.04	מסחר תיירות ומבני ציבור
38.22	27,023	מסחר תעסוקה ומבני ציבור
0.19	131	שביל
1.50	1,058	שצ"פ
100	70,701.85	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.74	16,079.66	דרך מאושרת
9.90	6,996.77	חניון
6.85	4,842.96	מבני משק
2.69	1,899.17	מבנים ומוסדות ציבור
4.11	2,904.11	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
13.48	9,528.69	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
36.41	25,745	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.33	1,647.99	שביל
1.50	1,057.72	שטח ציבורי פתוח
100	70,702.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (ע"פ טבלת הצבה של משרד החקלאות), מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי. סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>שימור מגבלות בניה: בשל הקרבה לאתר היסטורי לשימור בשטח יחולו המגבלות הבאות: א. כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר. 2. הקמת מבנים חדשים מחייבת בחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי הכנת תוכנית בינוי</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני שירות, מבני 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, דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן אישור תוכנית בינוי למתחם: 1. יש להגיש תוכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשיעור רצון מהנדס/ת המועצה.</p>
ב	<p>שימור מגבלות בניה: בשל הקרבה לאתר היסטורי לשימור בשטח יחולו המגבלות 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. הנחיות לשימור: כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור ע"פ הנחיות משרד הפנים.</p>

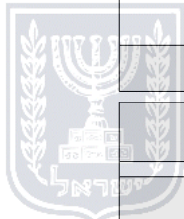
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בינוי :</p> <p>העמדת המבנים בשטח התוכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>כל בינוי חדש באזור החיץ יותאם באופיו ובחומרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבנוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכוכית ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק התייעוד. 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 בתוכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך מהמועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.3	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.3.1	שימושים
	<p>גינון, מתקני משחק, פרגולות, תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.</p>
4.3.2	הוראות



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.4	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.4.1	שימושים
	<p>כבישים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, נטיעות</p>
4.4.2	הוראות

4.5	שביל
------------	-------------

4.5.1	שימושים
	<p>מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב קל אישי וקלנועיות, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב (פרט לרכב חירום) למעבר תשתיות</p>
4.5.2	הוראות

א	שימור
	<p>שימור נופי :</p> <p>תא שטח 808 - קטע שביל להולכי רגל שמיועד לשימור נופי כולל שדרת ברושים לאורך הדרך שחיברה בין קיבוץ מרחביה למושב מרחביה. קטע השביל של השדרה ירוצף ופיתוחו יכלול הסדרי תאורה וגינון. כל שאר ההוראות ע"פ נספח עצים בוגרים שנערך לתוכנית מאושרת ג/16679.</p> <p>מגבלות בניה :</p> <p>ע"פ תוכנית מאושרת ג/17916.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.6	חניון
------------	--------------

4.6.1	שימושים
	<p>כבישים, מדרכות, שילוט, גינון, מעבר תשתיות, חניות/שטחי חניה.</p>
4.6.2	הוראות

4.6	חניון
א	<p>שימור</p> <p>תנאי למתן היתר בתא שטח 328 הכפוף למגבלות הבניה של אתר היסטורי לאומי לשימור, הוא תיאום הבניה עם ועדת השימור של הוועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.</p>
4.7	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 505 בתוכנית מאושרת ג/16679/תאי שטח 207, 210, 211, 403, 410 בתוכנית המוצעת: תכנון זמין מונה הדפסה 38</p> <p>מרכז אזרחי ובו ינתנו שירותים לחברים ולאורחים. יוקמו בו משרדים לשירותים אישיים, גלריות, בתי קפה, סדנאות אומנים ומבני שירות כפעילות משלימה לאתר ההיסטורי הלאומי לשימור.</p> <p>תאי שטח 501-502 בתוכנית מאושרת ג/16679 ותאי שטח 601-604 בתוכנית ג/20418/ תאי שטח 206, 402, 454, 456 - 458, 502, 504, 603, 605, 606, 2066, 5022, 5023, 5044 בתוכנית מוצעת שטח פרטי לשירות הקהילה אשר יכלול:</p> <p>1. שירותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרד ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית, ומחסנים לוגיסטיים, משרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכד'. מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>שטחי חניה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>תחנות טרנספורמציה.</p> <p>עד 1,000 מ"ר מסחר בכל שטח הקיבוץ.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>בתאי שטח 603, 402, 206, 2066, 504 ו-5044:</p> <p>א. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיק תיעוד מלא של המבנים לשימור ע"פ הנחיות משרד הפנים, שיצורף להיתר הבניה. בתא שטח 402 קיים מבנה קולנוע המיועד לשימור יכולו עליו הוראות לשימור סעיף 6.6.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח התוכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p> <p>2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>ג. תנאים למתן היתר:</p> <p>1. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשיעור רצון מהנדס/ת המועצה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תוכנית בינוי מפורטת, אשר תפריד בין השימושים השונים.</p> <p>3. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 250: 1. בתוכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>בתאי שטח 207, 210, 211, 403, 410, 454, 456 - 458, 502, 605, 606, 5022, 5023:</p> <p>א. הנחיות לשימור:</p> <p>כל פעולה נדרשת במבנים לשימורתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור ע"פ הנחיות משרד הפנים, שיצורף להיתר בניה.</p>

4.7	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. מגבלות בניה:</p> <p>בשל הקרבה לאתר היסטורי לשימור במתחמים הגובלים באתר הלאומי יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>2. הקמת מבנים חדשים מחייבת בחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי:</p> <p>כל בינוי חדש במתחם יותאם באופיו ובחומרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבינוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכויות 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 בתוכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך מהמועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל בינוי חדש במתחם יותאם באופיו ובחומרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבינוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכויות ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק התיעוד. הבניה תתבצע באופן שיהיה ניתן להבחין בין הישן והחדש.</p> <p>לא תועבר כל צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך מהמועצה לשימור אתרים.</p> <p>הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הכנת תוכנית בינוי</p>
4.8	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>אתר לאומי היסטורי לשימור. במבני האתר יותרו שימושי תרבות, חינוך ותיירות לרבות אירוח-מלונית כפרית, 24 יח"א, הסעדה ומועדונים ומסחר ובלבד שישמר המראה החיצוני המקורי של המבנים, בהתאם לדרישות המועצה לשימור אתרים.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>באתר לאומי לא תתאפשר תוספת בניה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי הלאומי לשימור.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
היתר לשימוש הסעדה ומועדונים ינתן בתנאי של אי פגיעה במבנה הקיים והיכולת להשתלב בתוכו.	
תנאים בהליך הרישוי הכנת תוכנית בינוי	ד
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.9
שימושים	4.9.1
שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול: 1. שרותי קהילה כגון פעוטונים, משרד 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. 2. שטחי חניה. 3. מתקנים לאצירת אשפה. 4. תחנות טרנספורמציה. עד 1,000 מ"ר מסחר בכל שטח הקיבוץ.	
הוראות	4.9.2
עיצוב אדריכלי 1. העמדת המבנים בשטח התוכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.	א
תנאים בהליך הרישוי הכנת תוכנית בינוי	ב
תנאים בהליך הרישוי 1. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשיעור רצון מהנדס/ת המועצה. 2. הכנת תוכנית בינוי מפורטת, אשר תפריד בין השימושים השונים. 3. הכנת תוכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתוכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב.	ג
מסחר בייעוד זה ובייעוד תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור בכל הקיבוץ סך הבניה המותר למסחר הינו עד 1,000 מ"ר	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי (2) 5			50	50	15	35	1000	,604 ,432 611		מבני משק
(2) 5	(2) 3	(2) 3	60	60	5	55	200	,420 ,407 421		מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(3) 35	40	5	35	500	,6001 ,600 6002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2) 5	(2) 5	(2) 5	20	20	2	18	500	,6001 ,600 6002	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(5) 23) 2248.06 (4		400	,406 ,404 ,413 ,412 ,470 ,414 1 ,4066		מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(6) 36	60	5	55	300	,211 ,210 ,410 ,207 ,456 ,454 ,458 ,457 ,606 ,605 ,5023 ,502 ,5022 403	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 5	(2) 1	(7) 5.5	10	1.5	8.5	300	,211 ,210 ,410 ,207 ,456 ,454 ,458 ,457 ,606 ,605 ,5023 ,502 ,5022 403	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטה)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	2	9.5	(6) 36	60	5	55	300	,504 ,402 ,5044 ,206 603 ,2066	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(2) 5	(2) 5	(2) 1	(2) 1	1	(7) 5.5	10	10	1.5	8.5	300	,504 ,402 ,5044 ,206 603 ,2066	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

למסחר ותעסוקה יותר קו בנין צידי - 1 מטר בתנאי שלא יהווה פגיעה חזותית/בריאותית/תחבורתית/סביבתית לשימושים הגובלים
ליעוד קרקע מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וליעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בכל שטח הקיבוץ - סה"כ 1,000 מ"ר מבונה יותר למסחר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מתקנים מעל 12 מ' ע"פ צרכי תפעול באישור הוועדה המקומית.
- (2) או ע"פ קיים.
- (3) 50% בתא שטח 6001.
- (4) ע"פ בינוי היסטורי קיים בכל המגרשים יחד.
- (5) השטחים לבניה באתר היסטורי לשימור כוללים את הבינוי ההיסטורי הקיים בלבד. התכסית כוללת לכל הבינוי הקיים ונעה בין 23%-46%.
- (6) 40% בתא שטח 5023.
- (7) תותר קומת גלריה במגבלת הגובה המותר ואחוזי בניה.


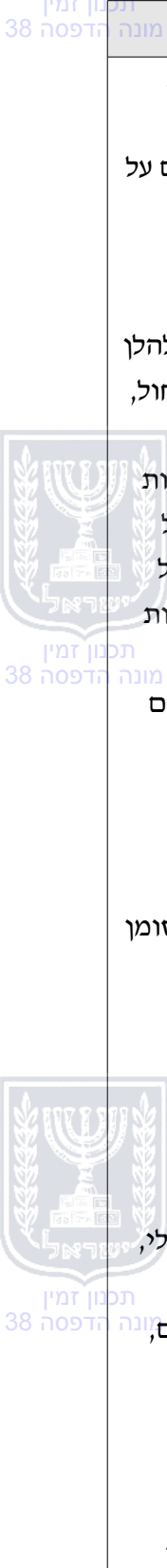
6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>במגרשים מבוניים החניות תהינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית. החניה תהיה ע"פ התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

חשמל	6.4
<p>3 מיכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת 3 מ'ישנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>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.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>אשפה</p>	

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.7 שימור</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל פעולה הטעונה אישור מוסד התכנון במבנה לשימור, תחוייב בהגשת תיק תיעוד מבנים על פי מסמך דרישות תיעוד, לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. 2. לא תותר הריסת בנין לשימור. הוועדה רשאית להתיר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי. 3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות כחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. לא יותר שינויים ותוספות בניה לבנין לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הוועדה המקומית. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו. 5. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה. ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ומסגרות, גגות, צנרת המים והביוב, במערכות חשמל ופיתוח שטח, בהתאם להנחיות מסמך תיק תיעוד והמלצותיו של אדריכל השימור להיתר בניה. <p>הוראות למתחם לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית לאחר התייעצות עם המועצה לשימור אתרי מורשת. 2. בתיק התיעוד של המבנה תקבע רמת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בניה ושינויים חיצוניים או פנימיים. 3. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אותנטיות - בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה. 4. במבנה לשימור מחמיר לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'. 5. תנאי להיתר בניה עבור מבנה שלימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהי התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם המועצה לשימור אתרי מורשת. לחילופין, אישור ע"י ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הוועדה המקומית. <p>על תא שטח 603 תחולנה הוראות השימור הבאות:</p> <p>כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה</p>	<p>6.7</p>

<p>שימור</p> <p>להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי לשימור. כל פעולה נדרשת במבנים לשימור מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים ע"פ הנחיות משרד הפנים.</p>	<p>6.7</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1.תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית</p> <p>2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לפי סעיף 6.18 בתוכנית ג/16679</p>	<p>6.9</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.10</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש</p>	<p>6.11</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א.על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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. ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף</p>	<p>6.14</p>

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
לכל דין.	

6.15 הריסות ופינויים	6.15
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה

