

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1184720

שינוי גודל מגרש מינימלי וחלוקה למגרשים - אזור התעשייה קיבוץ מרחביה

צפון

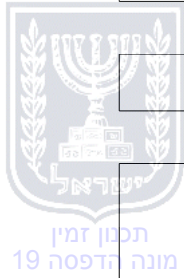
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005283948/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על החלק הצפוני של קיבוץ מרחביה- אזור התעשייה.
התוכנית עוסקת בשינוי והגדרת גודל מגרשים מנימאליים ע"י חלוקה תכנונית. (הבעלים הינם רמ"י בלבד)
לצורך חלוקה למגרשים.
בתוכנית הנדונה אנו משנים את גודל המגרשים הקיימים "באזור התעשייה" (אשר נמצאים בתאי שטח 449 ו-450 ע"פ תוכנית מאושרת) ומבצעים חלוקה חדשה למגרשים.
שטח ייעוד התעשייה מתחלק לארבע איזורים. תאי שטח 450-454.
התוכנית מבצעת ניווד זכויות בניה בסך 1000 מ"ר 500 מ"ר ממגרש מס' 454 ל- 450 ו 500 מ"ר ממגרש 454 למגרש 453.
כמו כן, הארכת דרכים לצורך גישה למגרשים.
התוכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א), 1, 9, 7, 6, 19, 4, 2 לחוק התו"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי גודל מגרש מינימלי וחלוקה למגרשים - אזור התעשייה קיבוץ מרחביה
------------------------	-----------	--

מספר התכנית 254-1184720

שטח התכנית 1.2 44.724 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (6), 62 א (7), 62 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 229263

קואורדינאטה Y 723717

1.5.2 תיאור מקום

שטח התעשייה במרכז הקיבוץ על דרך 7155

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות : מרחביה (קבוץ)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מרחביה (קבוץ)			

שכונה מרחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16788	מוסדר	חלק		6-7
16789	מוסדר	חלק		83, 85

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16679 ג/	810 ,800 ,664 ,454 - 449

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 11304</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתשריט ובהוראות תכנית זו וכפופה לנספחים הרלוונטים, לרבות נספח הנחיות סביבתיות בתכנית ג/ 11304.	4935	456		23/11/2000
<u>ג/ 16679</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתשריט ובהוראות תכנית זו יתר הוראות תכנית ג/ 16679 ממשיכות לחול.	7132	683		22/10/2015
<u>יז/ מק/ 11304 / 07</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתשריט ובהוראות תכנית זו יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 11304 / 07 ממשיכות לחול.	6047	1418		13/01/2010



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	06/03/2023	שבת נעמה	08: 39 06/03/2023	חלוקה לתאי שטח	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	04/05/2023	גסאן מזאווי	08: 57 11/09/2023	תנועה	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	04/05/2023	גסאן מזאווי	08: 57 11/09/2023	תנועה ב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	07/02/2023	איתי זהבי	15: 45 07/02/2023	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)	מרחביה (קיבוץ)		04-6598707		sigalm@merchavia.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מרחביה	מרחביה (קבוץ)	מרחביה (קיבוץ)		04-6598707		sigalm@merchavia.co.il

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	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	נצרת		04-6566475		mgassan@gmail.com
מודד	מודד	שבת נעמה	640	מודדי טבעון ע"מ	עפולה	(1)		04-6404243		

(1) כתובת : ת.ד 2370.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי גודל מגרש מינימלי, וחלוקה מחדש לשטח אזור תעשייה בקיבוץ מרחביה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי גודל מגרשים מנימאליים ל-1 ד'. לפי סעיף 62(א) 7 לחוק התו"ב.
2. אחוד וחלוקה תכנונית לצורך חלוקה למגרשים. לפי סעיף 62(א) 1, לחוק התו"ב.
3. הארכת דרך למגרש סמוך לצורך גישה. לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התו"ב.
4. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב.
5. ניווד זכויות בניה בסך 1000 מ"ר 500 מ"ר ממגרש מס' 454 ל- 450 ו 500 מ"ר ממגרש 454 למגרש 453. לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התו"ב.
6. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התו"ב.
7. קביעת הוראות לעניין הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק התו"ב.
8. מתן הוראות בינוי בהתאם.



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

יעוד	תאי שטח
תעשיה	454 - 452 ,450
שטח ציבורי פתוח	665 ,664
דרך מאושרת	800
דרך מוצעת	820 ,810

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשיה	452 ,450
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	664
מבנה להריסה	תעשיה	453 ,452 ,450

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,008	6.73
שטח ציבורי פתוח	1,783	3.99
תעשיה	39,933	89.29
סה"כ	44,724	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,008.07	6.72
דרך מוצעת	229.34	0.51
שטח ציבורי פתוח	1,785.46	3.99
תעשיה	39,729.39	88.78
סה"כ	44,752.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושרותים לתפעול מתקני התעשיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי באזור התעשייה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן. ובכל מקרה תעמודנה בדרישות ובתקנים של המשרד לאיכות הסביבה. היתר בניה לתוספת בניה באזור התעשייה ילווה בתוכנית פיתוח שתכלול התייחסות להבט הנופי והחזותי של המפעלים, לכיוון השכונה הקהילתית ובכלל.
ב	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ג	הנחיות מיוחדות הדרך הייתה מאושרת בעבר כדרך סטטוטורית, בפועל משמשת כדרך . תא שטח מספר 452 המסומן בהנחיות מיוחדות יאוחד עם מגרש 450 לאחר ביצוע כיכר כולל תשתיות בין דרכים מספר 10,14,2,17 וביטול דרך אספלט הקיימת כיום בתא שטח זה, כל זאת בתנאי אישור בעל הקרקע. עד לביצוע כיכר זו לא יוצאו היתרים בתא שטח 452. לא יונחו ו/או ייבנו מבנים פטורים מהיתר.
ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תוגש תוכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה. תוכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, טעינה, ופריקה, (באזורי תעשיה, מסחר ואחרים), התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, מתקני משחק, פרגולות, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים ישמשו לכבישים לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, לדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמשו לכבישים לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, לדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות.
4.4.2	הוראות



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	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת													
(3) 5	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	10		80	20500			20%	(1) 16500	3000	20000	450	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	2	10		50	8760			20%	6808	1000	9760	454	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(3) 5	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	10		50	2175			20%	(4) 1740	1000	2174	452	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	2	10		50	(5) 8250			20%	(1) 6700	1000	7750	453	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
5	5	5	5	1	5			(7) 300				50%	200	(6)	665 ,664	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הוראות טבלה 5:

- א. ועדה מקומית ראשית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבנייה יישמרו
ב. גובה הבניין ימדד מהכניסה הקובעת לבניין לנק' הגבוהה ביותר במבנה בכל נק' ונק' ואינו כולל ארובות ומתקנים טכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 80% ממגרש בשטח 20000 מ"ר ובתוספת 500 מ"ר ניוד ממגרש 454.

(2) יתאפשר קו בנין 0 בין תאים (450-452).

(3) או כפי שקיים.

(4) לפי 80% ממגרש בשטח 2174 מ"ר.

(5) לאחר ניוד 500 מ"ר ממגרש מס' 454.

(6) כפי שקיים.

(7) 300 מ"ר בנוי בכל ייעוד הקרקע שבתחום תכנית ג/16679.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- א. כל בניה במתחמים החדשים תחייב הגשת תשריט חלוקה אנליטית והכנת תכנית בינוי כוללת בקנמ של 1:250, שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התוויית הדרכים, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תוכניות לתשתיות (דרכים, שבילים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת) על פי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
- ג. תנאי למתן תעודת גמר לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה באזור מגבולות הבניה והפיתוח (קווי בנין) של תתל 13/2.6 עפי סעיף 8.11.
- ה. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים המצוינים בתכנית ג/ 16679 ע"פי סעיף 6.1 תת סעיף ה'.

2. תנאי למימוש ומתן היתרי בניה בתא שטח 453 ותא שטח 450 הינו הסדרת נושא המבנים ומרחקם מקו חשמל מ"ג. על היזם לפנות לחברת החשמל ולפתוח הזמנה להעתקת רשת החשמל הסמוכה למבנה, או לחילופין להרסו.
- בתא שטח 456 עובר קו מתח גבוה עילי, יש לשמור על מרחקי הבניה המתוכננים בהתאם לסעיף 6.4 שבהוראות התכנית או לחילופין להעתיק את הקו באישור חברת חשמל.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.

6.3**תשתיות**

1. מים:
 - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
 - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
 - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**הריסות ופינויים**

- במבנים המסומנים להריסה, ביצוע ההריסה יקבע כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית באותו מתחם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19