

הוראות התכנית

תכנית מס' 1273101-254

שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי במגרש 2009 - מרחביה

מחוז

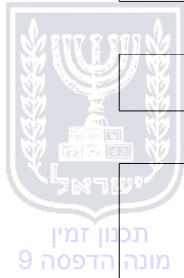
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005340116/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור המגורים החדש של קיבוץ מרחביה, במגרש 2009, לפי הנקבע בתכנית ג/16679 ובתכנית ג/11304 שבאה לפניה.
בשטח המגרש קיים בית מגורים ומבנה מחסן.
מטרות התכנית הן שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי כולל תכסית ותוספת זכויות בנייה להסדרת המצב הקיים והמתוכנן בשטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי במגרש 2009 - מרחביה
-----------	------------------------	--

מספר התכנית	254-1273101
-------------	-------------

שטח התכנית	0.470 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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

יזרעאליים

קואורדינאטה X

229068

קואורדינאטה Y

723762

מגרש 2009

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16788	מוסדר	חלק		6, 30

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/	2009

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>11304 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11304 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4935	456		23/11/2000
<u>16679 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16679 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7132	683		22/10/2015



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				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	28/11/2023	דוד חמו	10: 21 28/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/11/2023	דוד חמו	08: 54 19/11/2023		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	גיא הרפז (1)			מרחביה (קבוץ)					mikihar3636@gmail.com
	פרטי	מיכל הרפז (1)			מרחביה (קבוץ)					mikihar3636@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 2117.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@bezeqint.net
	מודד	חיים שבח	584	"רותם-שבח" חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-sheva@zahav.net.il

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**

התכנית מציעה שינוי הוראות בינוי, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה להסדרת המצב הקיים והמתוכנן בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק, ובין היתר:

א. שינוי תכסית מ-30% ל-60%.

ב. שינוי הוראות בנושא מחסן - מתן אפשרות לבניית מחסן כמבנה עצמאי לא צמוד למבנה חנייה.

3. תוספת 20 מ"ר שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק.

4. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית עפ"י סעיף 62א(א)(9).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2009

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	470	100
סה"כ	470	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.46	100
סה"כ	498.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד משפחתיים וחניות. במסגרת יחידת הדיור ניתן למקם משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. המשרד יהיה לשימוש בעל הבית בלבד ובתנאי שלא יפריע לסביבתו ויעמוד בתנאי החניה הנדרשים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. גגות: (א) גגות משופעים: שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובים כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. 2. פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין. 3. מחסנים וחניות: תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד ובתנאים הבאים: (א.) מיקום המחסן ומבנה החנייה יהיו לפי המופיע בנספח הבינוי. (ב.) ייתרו מבני עזר כמו מבנה חניה, מחסן, חדר מכונות, חדר כביסה וכו. 4. יותר להקים מבנה חנייה נפרד מבית המגורים בקדמת המגרש במרווח קידמי ו/או צדדי עד קו 0, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. קיר המחסן הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים (מבני החניה הינם מפולשים). שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מהתכנית מונחה הדפסה 9 תכנון זמין הכוללת המותרת במגרש, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' (גובה פנימי). מבנה חניה יבנה עפ"י אחד משני דגמים שיכנעו ע"י מתכנני בתי המגורים בשכונה, הדגמים יאושרו במסגרת תכנית בינוי לשכונה יהוו דגמים מחייבים. 5. עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. 6. בריכת שחייה פרטית תעמוד בהנחיות מרחביות של הועדה. 7. ניקוזים בכל הקירורים יהיו בתוך המגרש ולא לכיוון השכנים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים, כולל טיח וחיפוי אבן 2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוהות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

4.1

מגורים א'

3. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.

4. קולטי שמש ישולבו בבנין : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

5. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מי לפחות.

6. יותרו אלמנטים לעיצוב ארכיטקטוני כמו קיר דקורטיבי ותוספות עיצוביות בחיפוי אבן.

פיתוח ונוף

ג

1. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בתכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.

2. לא תותר הקמת משטח החנייה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).

במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים אי'	2009	450	208 (1)	47		47 (2)	302	60	1	8.5 (3)	2 (4)		(5)	(5)	

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:

- משרדים וחדרי עבודה: גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה.
- גובה מחסן ופרגולות לא יעלה על 3 מ'.
- מבנה חנייה: גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 3 מ' נטו. שטחו של המבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר. גובהו לא יעלה על 3 מ'.
- לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה על הגג בשטח 12 מ"ר.
- וועדה מקומית ראשית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 40% משטח המגרש + 20 מ"ר תוספת בתכנית זו.
- % הבניה מתחת למפלס אם יהיו- יוקצו לשירות. ניתן לנייד % בנייה מעל המפלס אל מתחת למפלס ובלבד שישמרו % הבניה המותרים..
- גובה בניין: הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוהה ביותר של הבית.
- מספר קומות בבניין: לא תותר בניית יותר מ-2 קומות. ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל בני הריצוף 2.2 עד 4 מ'.
- לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס מועצה אזורית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדסי הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

3. מים : אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס מועצה אזורית.

4. אשפה : פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הישוב יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

(1) תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית פיתוח וחנייה ע"י הוועדה המקומית.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.