

הוראות התכנית

תכנית מס' 1271493-254

שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי במגרש 2117 - מרחביה

מחוז

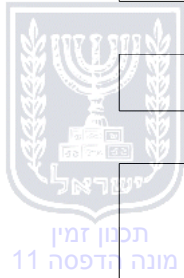
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005339312/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור המגורים החדש של קיבוץ מרחביה, במגרש 2117, לפי הנקבע בתכנית ג/16679 ובתכנית ג/11304 שבאה לפניה.
בשטח המגרש קיים בית מגורים ובריכת שחייה חיצונית.
מטרות התכנית הן שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי כולל תכנית ותוספת זכויות בנייה בסה"כ של 50 מ"ר שטח עיקרי, להסדרת המצב הקיים והמתוכנן בשטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי במגרש 2117 - מרחביה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	254-1271493
-------------	-------------

שטח התכנית	0.504 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	א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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

229003

קואורדינאטה Y

723960

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ מרחביה - הרחבה

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		19

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/	2117

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קביעותיה של תכנית ג/ 11304 בתחומה של תכנית זו.	4935	456		23/11/2000
<u>16679 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16679 בתחומה של תכנית זו.	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	20/11/2023	דוד חמו	15: 39 20/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/10/2023	דוד חמו	23: 12 16/10/2023		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	דורון ועקנין (1)			מרחביה (קבוץ)					doronva@bezeq.co.il
	פרטי	שרית ועקנין (1)			מרחביה (קבוץ)					doronva@bezeq.co.il

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 אדריכל	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@bezeqint.net
	מודד	רמזי קעאור	883	רמזי קעאור - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com

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, קווי בניין ותוספת זכויות בנייה להסדרת המצב הקיים והמתוכנן בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

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

א. שינוי תכסית מ-38% ל-60%.

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

ג. שינוי תחתית גובה הפרגולה מ-2.2 מ' ל-4 מ'.

3. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(17).

4. קביעת הוראות בנושא הריסות עפ"י סעיף 62א(19) לחוק.

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



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2117

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.87	100
סה"כ	503.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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% עד קו הרכס 8 מ'. 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. ייתרו מבני עזר כמו מבנה חניה, מחסן, חדר מכונות, חדר כביסה וכו' כחלק מהמבנה הראשי ו/או כמבנים עצמאיים. 4. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים: (א) חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה ייחשבו במסגרת שטח השרות. (ב) יותר להקים מבנה חניה מפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0) בהסכמת השכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו ה-0 לא יהיה ללא פתחים. (ג) חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת 5. עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. 6. הבריכה תעמוד בהנחיות מרחביות של הוועדה. 7. בין מגרש לשצ"פ הוגבל יבנה גידור המפריד בין שטח הפרטי לשטח הציבורי.
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 הוועדה 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. 3. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.

4.1

מגורים א'

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 החנניה, 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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	60 (2)	302	50		50	(1) 252	504	2117	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)		2 (4)											

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 לא יעלה על 2.2 מ'. שטח המחסן ייחשב כשטח שריות.
- מבנה חנייה: גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. שטחו של המבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה על הגג בשטח 12 מ"ר.
- בנוסף: תותר הקמת בריכה שחיית פרטי בשטח שלא יעלה על 50 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:

- (1) שטח מגרש 502. 40% משטח המגרש לפי תכנית מאושרת + 50 מ"ר תוספת בתכנית זו.
- (2) לא כולל שטח בריכת השחייה.
- (3) גובה בניין: הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוהה ביותר של הבית.
- (4) 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 עד 4 מ'.
- (5) לפי המסומן בתשריט.

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 בניה הינו אישור תכנית פיתוח וחנייה ע"י הועדה המקומית.

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

מיידי.