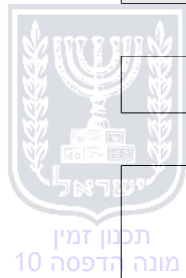


הוראות התכנית

תכנית מס' 1278035-254

שינוי קווי בניין ושינוי תחום פל"ח - חלקה 25, גוש 16811 - מושב 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/SV4/1/2005343546/310>

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלה את התכנית מק/ז/16666/01. שטח התכנית מחולקת בשטח למגורים א' עבור יחידת דיור אחת (285 מ"ר שטח עיקרי, 48 מ"ר שטח שרות), שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (470 מ"ר שטח עיקרי, 40 מ"ר שטח שרות + 65.5 מ"ר לסככה) ושטח חקלאי. תכנית זאת משנה את גבולות השטח עם הנחיות מיוחדות ללא שינוי בסה"כ שטחו. כמו כן התכנית מציעה שינוי קווי בניין ושינוי תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קווי בניין ושינוי תחום פל"ח - חלקה 25, גוש 16811- מושב מרחביה

מספר התכנית 254-1278035

1.2 שטח התכנית 4.560 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 230006
 קואורדינאטה Y 723423

1.5.2 תיאור מקום

מושב מרחביה גוש 16811 חלקה 25

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 מרחביה - מושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16811	מוסדר	חלק	25	

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
401, 104, 103, 101	מק/ יז/ 16666 / 01
107	254-0912139

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
18/02/1988		801	3526		החלפה	ג/ 3655
09/11/2021		1230	9976	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254- 0912139. הוראות תכנית 254-0912139 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0912139
03/06/2009		4198	5960		החלפה	ג/ 16666
31/08/2014			6866		החלפה	מק/ יז/ 16666/ 01



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: 500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	19/12/2023	דוד חמו	00: 17 20/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/12/2023	דוד חמו	00: 17 20/12/2023		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	זהר דרורי (1)			מרחביה (מושב)	הברוש	1			zohar@dror i- shaked.co.il
	פרטי	ענת דרורי (1)			מרחביה (מושב)	הברוש	1			zohar@dror i- shaked.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מרחביה.

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@be zeqint.net
	סוקר עצים	גבריאל סטרוגו		גבריאל סטרוגו - מהנדס יער	מגדל העמק	מגדל העמק	25			gabistru14@g mail.com
	מודד	רותם שבח	584	"רותם-שבח" חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot- shev@zahav. net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

על שטח התכנית חלה את התכנית מק/יז/16666/01.
שטח התכנית מחולקת בשטח למגורים א' עבור יחידת דיור אחת, שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ושטח חקלאי.
תכנית זאת משנה את גבולות השטח עם הנחיות מיוחדות ללא שינוי בסה"כ שטחו.
כמו כן התכנית מציעה שינוי קווי בניין ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבולות השטח עם הנחיות מיוחדות ללא שינוי בסה"כ שטחו עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי תכסית מ-30% ל-40% עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק בתא שטח 107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107
קרקע חקלאית	104, 103, 101
דרך מאושרת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	107
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	103, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	103
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	104, 103, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	282	6.18
מגורים א'	970	21.27
שטח חקלאי	3,308	72.54
סה"כ	4,560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	271.17	6.05
מגורים א'	970.41	21.64
קרקע חקלאית	3,243.19	72.32
סה"כ	4,484.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורי מתיישבים בחזית הרחוב ומבני משק בחלק האחורי, לפי החלוקה המסומנת או חלוקה חדשה.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>(1) שטח המיועד לעיבודים וגידולים חקלאיים לצרכי ענפי החקלאות בלבד, ללא סתירה ו/או שינוי להוראות ולזכויות ע"פ תכנית המתאר המפורטת המאושרת ג, 3655/ החלה על שטח זה. בשטח זה יחולו הוראות תכנית מס' ג 21904/ (תכנית למבנים חקלאיים במחוז הצפון) או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה.</p> <p>(2) סימון הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. בשטח זה יותרו: שימושים חקלאיים ו/או שימושי פל"ח:</p> <p>בנחלות החדשות בלבד, יותרו גם השימושים שלהלן:</p> <p>1- שימושים המבוססים על פעילות חקלאית (קבוצה מס' 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה). - חקלאות תיירותית: פעילות המבוססת על פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, רפת, דיר, גידול וייבוש תבלינים וצמחי מרפא, מכוורת ורדיית דבש). קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. - גידול בע"ח מיוחדים, כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים. סוסים. פינת חי. - טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים. כל זאת בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. הסדרת נגישות וחניה. <p>2- שימושים תומכים לחקלאים פעילים - פל"ח (קבוצה מס' 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרד לבעלי מקצועות חופשיים: עבור עיסוקו של המתיישב. - תיירות ואירוח כפרי: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית. תותר הקמת יח' אירוח כפרי ("צימרי") ושירותים תומכים. - עסקים קטנים ויזמות כגון: גלריות וסדנאות לאומנות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה, קייטרינג, אפיה. - שירותי רווחה וחינוך כגון צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. - בית קפה / מסעדה כפרית. <p>3- שימושי פל"ח - יותרו בנחלות החדשות בתחום המגורים ובתחום "שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות", הצמוד לחלקת המגורים (כמופיע בתשריט התכנית ובסעיף 4.2 להלן - שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות).</p> <p>ב. איסור למבני משק לגידול בעלי חיים: לא תותר הקמת לולים ו/או רפתות בתחום הנחלות החדשות.</p> <p>ג. הנחיות והתניות לפעילות פל"ח בנחלות (מגורים + שטח חקלאי צמוד לחלקת מגורים): סך</p>

4.2	קרקע חקלאית
	השטח המירבי לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 300 מ"ר (עיקרי ושירות).
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר מתקני תשתית מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	6	1	40	333	970		107	מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6		35	(2) 490	1280	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות	,103,101,104	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6		35	(2) 490	1280	קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות	,103,101,104	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)			,103,101,104	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.

(2) חלוקת שטחי בנייה עיקריים: 150 מ"ר גג מעל בריכה, 150 מ"ר עבור 3 חדרי אירוח (כל אחד 50 מ"ר), 170 מ"ר לסטודיו. בנוסף: 65.5 מ"ר לסככה קיימת.

(3) עפ"י ג/21904.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה :</p> <p>יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית :</p> <p>מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי גמר :</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לפיתוח ולעיצוב אדריכלי של הועדה המקומית. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה ככל הניתן מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרינה, לחות ועוד).</p> <p>ד. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים :</p> <p>ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר ככל הניתן על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם ומשתלב במבנה.</p> <p>ה. קולטי שמש על הגג :</p> <p>ישולבו באופן מיטבי בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. שלטי פרסומת :</p> <p>שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד או על גבי גדר המבנה</p>	
<p>6.2 תשתיות</p> <p>1. הוראות לביצוע תשתיות :</p> <p>א. ההרחבה המוצעת לתוספת הנחלות החדשות לרבות מוסדות ציבור, תבוצע ביחד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.</p> <p>ב. תתאפשר הנחת קוי מים וביוב בתחום תכנית זו, בהתאם למפורט בנספח תשתיות או עפ"י תכנית מאושרת כדין.</p> <p>ג. הנחת קוי מים וביוב חדשים, תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות בעניין.</p> <p>2. ביוב :</p> <p>א. בשטחי הנחלות החדשות לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, באופן שמערכת הביוב (כולל מתקן הקצה) תפעל טרם איכלוס המבנים.</p> <p>ב. תכנית הביוב ותכניות מפורטות לפתרון לביוב, יאושרו ע"י משרד הבריאות בתיאום המשך להגנת הסביבה.</p> <p>3. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שמערכת המים החקלאית הקיימת בישוב (חלקות א') תנוותק לחלוטין ולתמיד ממערכת מי הקולחין המסופקים ע"י חברת</p>	



<p>תשתיות</p> <p>6.2</p> <p>"מקורות", או לאחר ביטול והוצאת הצנרת מי הקולחין הראשית הקיימת בחלקות א' והנחת צינורות חדשים מחוץ לגבולות של חלקות א', עפ"י תכנית השקיה מאושרת ע"י רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח התשתיות או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים, ביוב קולחין חדשים תבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות בענין.</p> <p>ד. מתן היתר בניה לתשתיות טעון אישור משרד הבריאות, וכן כל בקשה להתר להנחת קווי מים, ביוב, קולחין.</p> <p>4. נספח מי הקולחין (עדכון אוקטובר 2020) - יהיה חלק ממסמכי תכנית זו (מסמך מנחה).</p>	
<p>דרכים וחניות</p> <p>6.3</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה לאורך הדרכים, על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה 1983, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. לא תבוטל דרך הגישה הקיימת ליישוב, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, בהתאם להנחיות הנספח הכבישים המהווה חלק ממסמכי התכנית, ולהנחת דעת מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>6.4</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה - יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. בהתאם להוראות תמ"א 38: היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו</p> <p>ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:</p> <p>מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ד. במקרה של מבנה המצוי בתחום שני ייעודי קרקע שונים (גובלים), תנאי למתן היתר בניה בתחום מבנה זה יהיה הסדרה של ייעודי הקרקע, על פי שיקול מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10