

הוראות התכנית

תכנית מס' 1255496-254

שינוי בקווי בניה והוספת זכויות בניה במגרש 2114 - מרחביה (קבוץ)

צפון

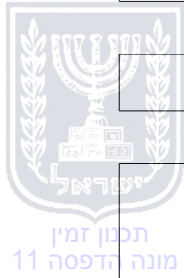
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005329862/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרחביה (קבוץ), גוש 16788, חלקה 19, מגרש 2114.

מטרת התכנית הינה, הוספת זכויות בניה, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-50 מ"ר עפ"י סעיף 62א.א(א)17, הגדלת תכסית קרקע, קביעת הוראות בנושא הריסות, שינויים בהוראות בינוי ושנוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי בקווי בניה והוספת זכויות בניה במגרש 2114 - מרחביה (קבוץ)	

מספר התכנית	254-1255496
-------------	-------------

שטח התכנית	0.505 דונם
------------	------------

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)
---------------	--

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

229060

קואורדינאטה Y

723977

מרחביה (קבוץ).

1.5.2 תיאור מקום

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 לי"ר

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
ג/ 11304	114
ג/ 16679	2114

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>ג/ 11304</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 11304 בתחום של תכנית זו בלבד.	4935	456		23/11/2000
<u>ג/ 16679</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 16679 בתחום של תכנית זו בלבד.	7132	683		22/10/2015
<u>יז/ מק/ 11304 / 02</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית יז/ מק/ 11304 / 02 בתחום של תכנית זו בלבד.	5263			08/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מונדר מילאד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מונדר מילאד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי.	1: 100	1	04/03/2024	מונדר מילאד	16: 50 04/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר.	1: 250	1	23/08/2023	מונדר מילאד	09: 03 26/08/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוד נסים (1)			מרחביה (קבוץ)			052-2838480		moumder73@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ מרחביה הרחבה 114, ת.ד 366..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד נסים			מרחביה (קבוץ)	(1)		052-2838480		mounder73@gmail.com

(1) כתובת: קבוץ מרחביה הרחבה 114, ת.ד 366..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונדר מילאד		משרד הנדסה , אדריכלות בנין ובט	נצרת	נצרת		04-6415828		mounder73@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(1)		04-6741262	057-8424170	baker_ya@yahoo.com

(1) כתובת: עראבה, מיקוד 30812.

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

הסדרת מצב קיים במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-50 מ"ר (10%) עפ"י סעיף 62א. (א) (17).
3. הגדלת תכסית מ-38% ל-50% לפי סעיף 62א (א) (5).
4. קביעת הוראות בנושא הריסות לפי סעיף 62א (א) (19).
5. שינויים הוראות בינוי בעניין מחסן כמבנה נפרד לא צמוד לחניה לפי סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2114
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		2114

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	505	100
סה"כ	505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.14	100
סה"כ	505.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים וחניות, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ, 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

בינוי

א

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 הבינוי.

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 הבינוי 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 פתוחים.
- ג. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
- ד. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
- ה. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונת.

5. עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.

6. הבריקה תעמוד בהנחיות מרחביות של הוועדה.

7. בין מגרש לשצ"פ הוגבל יבנה גידור המפריד בין שטח הפרטי לשטח הציבורי. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי

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

9. תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:
א. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי, בתוך קווי הבינוי, וכחלק מהתכנית המוצעת.

מגורים א'	4.1
ב. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. ג. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5 (1)	1	50	70	10		10	50	505	2114	מגורים	מגורים א'

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:

ניתן לנייד אחוזי בניה מעל המפלס אל מתחת למפלס ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוהה ביותר של הבית.
(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

בינוי ו/או פיתוח

- א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות.
- ג. למגורים, למבני ציבור ולשטחי מסחר, תוגש תכנית פיתוח לכל המגרש, גם אם הביצוע יהיה תכנון זמין מונה הדפסה 11 בשלבים.

2. פיתוח מגרשים לבניה:

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מגובשת

6.1.2

עיצוב אדריכלי

1. שילוט:
- א. בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני המגורים.
2. קולטי שמש:
- קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.
3. צנרת:
- לא תותקן צנרת כשהיא חשופה עג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין.
4. מסתור כביסה:
- א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים עי מסתורי
- כביסה. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.
- ב. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
- ג. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר.
5. ארובות:
- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
6. פרגולות:
- א. יותר להתקין קירויים או פרגולות בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות, חדרי מגורים לא מקורים
- וחצרות משק. תותר פרגולה גם מחוץ לקווי הבניין.
- ב. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, וחישוב שטחה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה.
- ג. הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד או עץ.



הוראות תכנוניות	6.1
7. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים, כולל טיח וחיפוי אבן	
תשתיות	6.1.3
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, ובאישור מהנדס המועצה . ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס המועצה. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס המועצה.	
ניהול מי נגר	6.1.4
שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן : א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ב. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 15% משטחו כשטח סופג מים, הפנוי מכל בינוי או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהיה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית ג. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ד. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.	
שמירה על עצים בוגרים	6.1.5
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרי בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות ע פקיד היערות.	



6.1	הוראות תכנוניות
	ד. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה ואישורלפי פקודת היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצי בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. ו. התכנון המפורט ישלב עצים לשימור (לפי נספח העצים) בשטחי גינון ומדרכות, עם אלמנטים.

6.2	הוראות אחרות
6.2.1	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישורה

