

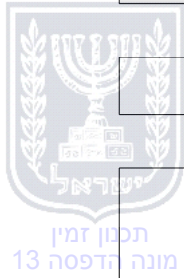
הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0487710

קיבוץ הרדוף. שינוי הוראות במגרש 201.

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר שימוש מייטבי במגרש 201 לצרכי דיור בקיבוץ הרדוף אשר הולך ומתפתח. התכנון נעשה ע"י הקיבוץ ובשיתוף התושבים כאשר הכוונה היא לאפשר, ע"י שינוי קל בהוראות התכנית הקשורות למגרש 201,

בינוי למגורים המתאים לצרכי הקיבוץ מבחינת מספר יחידות נדרשות וכן אופי הסביבה הבנויה. השינויים הנדרשים הם שינוי גודל מגרש מינימלי, שינוי בקווי ביניים על מנת לאפשר בניה של בתי חצר צמודי דופן או דו, ושינוי במספר היחידות מ 12 ל 17 תוך עמידה במכסת תמ"א 35 ושינויים אלו יאפשרו שימוש מייטבי במגרש 201 ועומדים בקנה אחד עם המגמה המחוזית לציפוף יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קיבוץ הרדוף. שינוי הוראות במגרש 201 .

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0487710

שטח התכנית 10.730 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

216400 קואורדינאטה X

741250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית של הישוב מגרש 201

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הרדוף

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש 201 ק.הרדוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10349	מוסדר	חלק		2
10350	מוסדר	חלק		16, 19, 24, 92

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/06/2009	4560	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14873 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14873



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר ברילנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר ברילנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מסמך מנחה ליישום ההוראות בדבר מספר יח"ד, קווי בניין וגדלי מגרשים.	18/03/2017	אמיר ברילנט	17/03/2017	1		מנחה	בינוי
לא	קומפילציה לתמ"א 35	20/03/2017	אמיר ברילנט	20/03/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה וחניה	07/01/2018	זאהר זידאן	04/01/2018	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		17/01/2017	אמיר ברילנט	16/01/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע המוביל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

(1) כתובת: דואר נע המוביל.

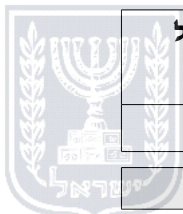
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	דרך קרית הממשלה		04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

(1) כתובת: דואר נע המוביל.

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	אמיר ברילנט	5895670		כליל	כליל			077-3180753	amirbri@gmail.com
	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	(1)		050-5707674		zahir@zhv-eng.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה מריין	640		רמת ישי	(2)		04-6404243		

(1) כתובת : ת.ד. 446.

(2) כתובת : רמת ישי ת.ד. 792.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בהוראות הקשורות למגרש 201 מגורים א בקיבוץ הרדוף והמשך דרך משולבת קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מספר יחידות דיור מותר מ 12 ל 17 ע"פי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

תוך עמידה במכסת יח"ד ליישוב ע"פי תמ"א 35. (בתמ"א 300 יח"ד להרדוף- בתב"ע קיימת 184 יח"ד +30 זמניות)

שינוי גודל מגרש מינימלי מ 470 ל 420 ע"פי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.

שינוי קווי בניין צדדיים ל 3/0 ע"פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

שינוי קו בניין אחורי ל 3 ע"פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

המשך דרך משולבת קיימת ע"פי סעיף 62 א (א) 2 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	10, 11
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	8,524.15	79.44
דרך גישה	1,340.18	12.49
שטח ציבורי פתוח	865.92	8.07
סה"כ	10,730.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.88	2,133.58	דרך משולבת
76.22	8,178.53	מגורים א'
3.90	418.16	שטח ציבורי פתוח
100	10,730.26	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



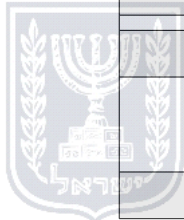
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים חד משפחתיים, משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבית וחניות. מגרש 201 באזור זה החלוקה למגרשים תעשה ע"פ תכנית בינוי ובהתאם לטבלת הזכויות.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחקים, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לרחוב מגורים המשלב בתוכו מעבר להולכי רגל, גינון, הקפדה מירבית על האטת מהירות הנסיעה ובטיחות הולכי הרגל. הרחוב יתוכנן ע"פ הנחיות משרד התחבורה לרחובות משולבים.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
5	3	(2) 0	(2) 3	2	8.5	17	40			10%	40%	(1) 420	8178	1	מגורים א'	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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב זכויות לכל יח"ד ע"פ זכויות שטח המגרש כולו מחולק ב 17 יח"ד. כלומר 240 מ"ר עיקרי + שרות לכל יח"ד. (192 מ"ר עיקרי, 48 מ"ר שרות).
- (2) תיתכן החלפה בין מרווחים ימני ושמאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

תנאי למתן היתר, אישור הועדה לתכנית בינוי מפורטת למגרש 201 כולו ע"פי דרישות תכנית 14873.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל

ח. ארון רשת ----- 1 מ'

ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'

2. מרחקי בניה מציר קו החשמל :

י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'

יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

6.3	חשמל
	<p>המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.4	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>



6.5	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

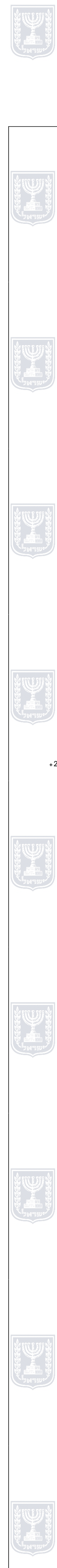
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------





נספח לתכנית מס' 254-0487710

**שינוי הוראות במגרש 201
תכנית מפורטת**

תכנית מפורטת
נספח בינוי מנחה

גליון 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
תיאור	מסמך מנחה ליישום ההוראות בדבר מס. יחיד, קווי בניין, ויחיד.
תאריך עריכת הנספח	03.2017
קנ"מ	1:500



שמות וחתימות:

שם	מ.א.	מגיש התכנית
שם: קיבוץ הרדוף	מ.א.: 144720075	חתימה:
שם: קיבוץ הרדוף	מ.א.: 144720075	
שם: קיבוץ הרדוף	מ.א.: 144720075	חתימה:
שם: רשות מקרקעי ישראל	מ.ר.:	
שם: אד' אמיר ברילנט	מ.ר.: 5895670	חתימה:
שם: אד' אמיר ברילנט	מ.ר.: 5895670	