

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0650572

קיבוץ שריד - תוספת זכויות בנייה למגרש מרכז שירותים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה בסמכות וועדה מקומית למגרש מרכז שירותים (דיר מוגן) בקיבוץ שריד וכן שינוי קווי בניין בהתאם המצב הקיים ואיחוד חלקות המגרשים לתא שטח אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ שריד - תוספת זכויות בנייה למגרש מרכז שירותים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0650572

מספר התכנית

5.704 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	221390
קואורדינאטה Y	729919

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על "אזור מרכז שירותים" במרכז בקיבוץ שירד, הנמצא במזרח עמק יזרעל, על כביש 73, סמוך לקיבוצים גבת ויפעת

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 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
17286	מוסדר	חלק		18

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

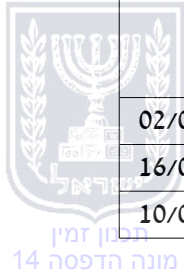
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/2006	4527	5562		החלפה	12407 ג/
16/02/2017	3667	7451		החלפה	254-0284950
10/04/2018	6768	7756		ללא שינוי	254-0453472



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/11/2018	דוד חמו	05/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		27/08/2018	דוד חמו	27/08/2018		1: 500	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



**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 שריד		קיבוץ שריד	שריד	(1)		04-6507207	04-6507519	m.meshek@k-sarid.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שריד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ שריד		קיבוץ שריד	שריד	(1)		04-6507207	04-6507519	m.meshek@k-sarid.co.il

(1) כתובת: ד.ג. שריד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6493273	
חוכר		קיבוץ שריד		קיבוץ שריד	שריד	(2)		04-6507207	04-6507519	m.meshek@k-sarid.co.il

(1) כתובת: קירית הממשלה מחוז תפון.

(2) כתובת: ד.ג. שריד.

**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 חמו הנדסת בניין	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@net vision.net.il
	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(1)		04-6404243	04-9931277	

(1) כתובת : ת.ד. 792.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 תוספת זכויות בנייה למגרש ביעוד מרכז שירותים (דירור מוגן) בקיבוץ שריד, וכן שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים והגדלת את שטח דירור המגון לכבוד תוספת חדרים למבנה הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרש ביעוד "מרכז שירותים" מ-40% משטח המגרש (1,711 מ"ר שטח עיקרי ו-570 מ"ר שטח שירות), ל-45% משטח המגרש, לסך של 1998 מ"ר שטח עיקרי ו-570 מ"ר שטח שירות, לפי סעיף 62א(א)1(5) לחוק תכנון ובנייה. תוספת זכויות הבניה מכוח התכנית זו תהיה לצרכי ציבור בלבד לרבות הבית הסיעודי.

2. שינוי קווי בניין עבור הסדרת המצב הקיים בשטח לפי סעיף 62א(א)4.

3. שינוי הערות בינוי ושינוי תכנית מ-30% ל-45% לפי סעיף 62א(9).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מרכז שירותים	5,704	100
סה"כ	5,704	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,700.46	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	5,700.46	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור המיעוד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, תרבות, בריאות, קליניקות, הסעדה, שרותים טכניים ומשרדים שרותי רווחה. במגרש 101: בית אבות, בית בריאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תכנית עיצוב אדריכלי: תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלוים.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מבנה עזר: יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחרי 0 מ' (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) ובהסכמת שכן גובל. בחיפוי גג שטוח, בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.</p> <p>2. גדרות: חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומית ומהנדס הועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימאלי של 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרש. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.</p> <p>4. מגלי דלק וארובות: תווית התקנת ארובות תנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן באדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>5. דוד שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דוד השמש ישולבו במסתור.</p> <p>6. מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקני נוי ואחרים, בתנאים הבאים: א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים. ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מ' מגבול המגרש.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. המתקנים יהיו ללא גג.                      ד. המתקנים יהיו מוסתרים ע"י מסתור דקורטיבי.                      ה. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים או/או על המבנה העיקרי.</p>	
<p><b>חניה</b>                      מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.                      יותר להקימה בקווי בניין קדמי 0 מ' וצידי 0.                      ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.                      חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן חומרים שיחים או קלים.                      מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.                      שטח החניה לא יעלה על 28 מ'.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	11	45	(1) 2568	570	1998	5704	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תופסת זכויות הבניה מכוח התכנית זו תהיה לצרכי ציבור בלבד לרבות הבית הסיעודי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד זכויות בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה ישמר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מיים:  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ניקוז:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
 ביוב:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2

### חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל/בעל רשיון חלוקה במתחם 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל/ בעל רשיון חלוקה במתחם.  
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: | 5.0 מ'  
 - תיל חשוף או מצופה |

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 2.0 מ'  
 - כבל אווירי מבודד (כא"מ) |

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ'

6.2	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה   3.0 מ'  </p> <p>כבלי חשמל מתח עליון   בתיאום עם חברת חשמל  </p> <p>ארון רשת   1 מ'  </p> <p>שנאי על עמוד   3 מ'  </p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.3	תחזוקה
	<p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.4	מבנים קיימים
	<p>מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורכים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה באישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.7	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה</p>

<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	תשמ"ג (1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.9</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.10</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ע"פ תקנות וחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>