



1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג / 12233 מפעל תעשייה קיבוץ שריד

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום שטח המחנה של קיבוץ שריד
ב.נ.צ. 1717 / 2297

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17286	20 , 21	9 , 32 , 33 , 22 , 24

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 31.14 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ שריד

טל : 04-6548952 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית : קיבוץ שריד דואר שריד 30099
טל : 04-6507111 פקס : 04-6540899

מגיש התכנית : קיבוץ שריד

עורך התכנית : אדר' דני קידר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן, התכנית תואמת לתמ"מ / 2.
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 3370 שריד, גבת, יפעת, רמת דוד.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 דפים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - 3 דפים - מחייב.
- ד. נספח בינוי - מנחה.

1.6 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.7 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
קו שחור מקווקו	קו בנין מדרך 73
צהוב עז	מבנה להריסה
קו סגול מקוטע	קו מתח גבוה

1.8. טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		מצב קיים
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
73.28	22.82	56.80	17.68	תעשייה
		24.01	7.48	מבני משק
18.85	5.87	19.19	5.98	דרך קיימת ומאושרת
0.32	0.10			דרך מוצעת / הרחבת דרך
7.55	2.35			פרטי פתוח
100	31.14	100	31.14	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

להרחיב ולהסדיר אזור תעשייה מאושר וקיים ע"פ תכנית ג/ 3370 .

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח לתעשייה ודרך. שינוי יעוד שטח תעשייה לשטח פרטי פתוח.

ב. פרוט התכליות : תעשייה .

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
תעשייה	14833

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. אזור מבני תעשייה:

- * אזור המשמש להקמת מבני ומתקני תעשייה, תשתיות לשרות הפעילות התעשייתית.
- * באזור התעשייה יותר להקים: משרדים, מחסנים, אולמות תצוגה, מתקני עזר, דרכים, רחבות, חניות.
- * בשטח המיועד לתעשייה יותרו להקים רק שמושיים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
- * לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.
- * לא יותרו השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/ או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנת חומרי נפץ.
- * השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו ע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- * מתן היתר בניה יותר באישור המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.2. דרכים:

- השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
 - ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.3. שטח פרטי פתוח:

- אזור זה מיועד לגינון, שבילי מעבר, מעבר תשתיות כמו: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית. בשטח פרטי פתוח לא תותר כל בניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגורש / דונם		קוי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם העשייה			
	המגרש	מינמלי	אחורי	קדמי	מעל למפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)		סה"כ		
			4	5	80		65	15	70	80	2	10	22.82

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 12.0 מ'.

* גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

הגדרות :

* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

א. הוראות ארכיטקטוניות :1. מבני תעשיה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי בעל עמידות לטווח ארוך שימצא מתאים, ושיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית .

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים . משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי . בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים . כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה, מקומות חניה . תנאי למתן היתר בניה יהיה פרוט תכנית בינוי כולל הצבת מבנים ועיצובם, חומרי בניה וצבע וכו' .

3.3.1 תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים: 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

11. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע בשלבים. ביצוע קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שבע שנים מיום אישור תוכנית זו, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב למבוטלת.

5. חתימות :

_____ בעל הקרקע :

_____ יזם התכנית :

_____ מגיש התכנית :

פ.ב. תכנון שלוחת צמח
ד.ג. עמק הירדן סניף 2350
טל: 04-6751900, 6751808
פקס: 06-6751166

עורך התכנית :