

8

9/5/02
מה- 265-00

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12406/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10/4/02 לאשר את התכנית.
 שמואל ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

נפת יזרעאל

הודעה על אישור תכנית מס. 12406/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105
 מיום 27.8.02

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג/ 12406

הוראות בניה - קיבוץ שריד

תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יולי 2000	
אוגוסט 2000	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 12406 הוראות בניה קיבוץ שריד

1.2. מקום התכנית :שטח התכנית בתחום שטח המחנה של קיבוץ שריד
בנ.צ. 1715 / 2295

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17286	4, 12, 13, 15, 17, 19, 20 - 28, 32, 33	1, 9, 18, 30, 34, 35, 36
17414		35
17440		16

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 557.6 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ שריד
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210יוזם התכנית :הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים
מוא"ז עמק יזרעאל
טל : 06-6520038 פקס : 06-6452071מגיש התכנית :קיבוץ שריד ד. שריד
טל : 06-6507111 פקס : 06-6540899עורך התכנית :אדרי' דני קידר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 06-6751960 פקס : 06-6751166

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 גבת, יפעת, רמת דוד, שריד.
 התכנית מהווה תוספת הוראות בניה בכל הנוגע לקיבוץ שריד בלבד.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 13 דפים - מסמך מחייב.

ב. נספח איכות הסביבה - 4 דפים - מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
אפור	מתקן הנדסי
ספרה ברבע עליון של עיגול	מסי דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ירוק תחום בחום בהיר	קו דלק (צנור נפט 1 PC)

1.9. טבלת שטחים :

תכנית זו אינה משנה את שטח האזורים או את פריסתם, מצב מוצע זהה למצב קיים עפ"י תכנית מפורטת ג / 3370.

מצב קיים / מצב מוצע		
אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
42.90	239.2	מגורים
2.96	16.5	מבני ציבור
3.19	17.8	תעשייה
18.11	164.8	מבני משק
11.44	63.8	מבני משק "און"
13.56	75.6	דרך קיימת ומאושרת
0.20	1.1	מתקן הנדסי (מקורות, בריכת מים)
6.67	37.2	קו דלק (צינור נפט IPC)
0.97	5.4	בית עלמין
100	557.6	סה"כ שטח התכנית

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרת התכנית :

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפתוח שמושי הקרקע המוגדרים בתכנית ג / 3370

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ב. קביעת הוראות בניה.

ג. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

ה. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

ו. קביעת הוראות לתשריטי חלוקה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים	71,760
מבני ציבור	5,775
תעשייה	10,680
מבני משק + מבני משק "און"	65,920

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

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. מגורים :

שימוש קרקע זה מיועד :

- * למבנים / דירות למגורים
- * למבני חינוך כמו : פעוטונים, גני ילדים, מגורי נוער וכל מבנה אחר המשמש לחינוך.
- * למבני בריאות הכולל : מרפאה, מרפאת שן, מעון לטיפול סעודי.
- * למבני מנהלה ושרותים כמו : מכבסה, מתפרה, חשמליה, מרכז הסעדה, מרכז צריכה, משרדי הקהילה, אחסון.

- * למבני עזר- מחסנים, חניות, מתקנים.
- * למערכת דרכי גישה, רחבות, כיכרות, חניות.
- * לשטחים פתוחים, מקלטים, מתקני משחק וספורט, תשתיות, מתקנים הנדסיים, גינון.

תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי למתחם בו כלולה הבקשה. גבולות המתחם יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הבינוי למתחם תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.2. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי הציבור. השימושים המותרים : מבני חינוך, בריאות וסעוד, תרבות, ספורט, מנהל, דת, מקלטים, גינון, דרכי גישה.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או יעודי קרקע שונים, גבולות המתחם יקבעו ע"י מהנדס הועדה. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

3.1.3. מבני משק :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפי המשק החקלאיים הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך לשרות פנימי, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משק וחקלאי. לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ 50- מ' לכל מבנה מגורים. המבנים והשימושים המותרים באזור המשקי יהיו בהתאם להנחיות שבנספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה באישור משרד חקלאות ולפי הענין באישור המשרדים : הבריאות ואיכות הסביבה.

3.1.4. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ - 30 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו / או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

השימושים המותרים באזור התעשייה יהיו בהתאם להנחיות שבנספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מתן היתר בניה לשימוש תעשייתי יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.5. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סליליתתה 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.

ד. קו הבניין לחזית דרך מס' 73 הינו 100 מ' מציר הדרך שרוחבה 40 מ'.

3.1.6 מתקן מקורות / מתקן הנדסי :

השטח ישמש להצבת / בניית מתקנים הנדסיים כמו : בריכת מים, מתקני ביוב, מתקן טרנספורמציה.

3.1.7 קו דלק (צינור הנפט I.P.C.) :

מיועד למעבר קו דלק, כל בניה בשטח זה אסורה.
השטח ישמש כשטח פתוח, המבנים הקיימים ברצועת I.P.C יהיו במעמד מבנים חריגים.

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:

מס' יחיד לזונוס צפיפות ממוצעת	מס' קומות	מס' במטרים (2)	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין		גודל מגרש / זונוס		שם האזור (שימושים עיקריים)
				סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	מינמלי	מגרש	מגורים			
2	2	8	2	35	35	5	30		35	35	3	3	0.45	239.2	מגורים			
	2	9	2	40	30	5	35		40	40	5	5	1	16.5	מבני ציבור			
	2	10	2	70	70	10	60		70	70	4	4	3	17.8	תעשייה			
	2	10	2	50	50	10	40		50	50	3	3	3	164.8	מבני משק "און" +			

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 במבני מגורים גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.

* גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

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

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

א. הוראות ארכיטקטוניות :1. מגורים ומבני ציבור :

מבני המגורים וכל המבנים הקהילתיים המותרים לבניה ע"פ סעיף 3.1.1. ומבני הציבור ע"פ המותר בסעיף 3.1.2 יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה בהצגת כל המתחם והמבן בשלמותם.

* באזור המגורים יותר להקים מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר על חשבון האחוזים לשטחי שרות. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. גובה מחסן בגג שטוח לע יעלה על 2.2 מ' ובגג משופע 2.8 מ' פרטי וחומרי הבנוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

* מבנה חניה יבנה באזור המגורים מחומרים מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן. שטח החניה יהיה על חשבון האחוזים לשטחי שרות. גובה החניה לא יעלה על 2.2 מ'.

מבני ציבור :

הבקשה להיתר בניה תכלול : העמדת מבנים בשטח, סימון החניות, התוויות דרכי גישה ומדרכות, קירות תומכים, מסלעות, פתרונות ניקוז ותכנון גנני.

2. מבני משק, תעשייה :

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.

תנאי למתן היתר בניה מותנה בתכנית בנוי למתחם בו כלולה הבקשה,
 גבולות המתחם יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הבנוי
 תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית,
 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב
 ביותר של המבנה.

ברשת מתח מנוך 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 גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוהה 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 גבוהה 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.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר 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.

4. מבנים להריסה :

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

5. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה :
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
7. עתיקות :
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
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 היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

א.ב. תכנון שלוחת צמח

ד.נ. עמק הירדן מקוה 15172

תל: 06-6751802, 06-6751960

06-6751183

עורך התכנית : _____