

מחוז צפון

נפה: ירעאל

מרחב תכנון מקומי ירעאליים

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק ירעאל

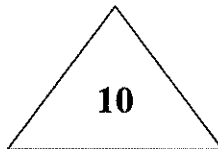
שם הישוב: קיבוץ גניגר

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והכנה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 12279  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 15.1.03 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12279  
 נורסמה גילקוט הפרסומים מס. 1482  
 מיום 31.8.05

תכנית מפורטת מס' ג/12279

תכנית תקנונית לקיבוץ גניגר



- 23.07.2000 הכנה:
- 23.08.2000 עדכון 1:
- 01.11.2000 עדכון 2:
- 07.12.2000 עדכון 3:
- 18.12.2000 עדכון 4:
- 14.10.2001 עדכון 5:
- 15.06.2002 עדכון 6:
- 08.03.2003 עדכון 7:
- 29.07.2003 עדכון 8:
- 14.04.2004 עדכון 9:
- 10.05.2005 עדכון 10:

ירעאליים ועדה לתכנון ובניה  
 11-05-2005  
 ה ת ק ב ל

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון נצרת עילית  
 11-05-2005  
 דואר נתקבל  
 לטיפול מר/גב/.....

משרד הפנים  
 מחוז הצפון - נצרת עילית  
 15-05-2005  
 תיק נוט

**מחוז צפון**  
**נפה: יזרעאל**  
**מרחב תכנון מקומי יזרעאליים**  
**תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק יזרעאל**  
**שם הישוב: קיבוץ גניגר**

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/12279 תכנית תקנונית לקיבוץ גניגר", להלן "תכנית זו". התכנית תחול על יעודי הקרקע המיועדים לבניה ופיתוח כמצויין בתשריט תכנית זו. תכנית זו לא תחול על שטחים שאושרו בתמ"א 8 כשטח שמורת נוף.

2. הקרקע הכלולה בתכנית

יעודי הקרקע המיועדים לבניה ופיתוח כמסומן בתשריט. גוש 17197; חלקות 17,19,20,23.

3. שטח התכנית

כ-378 דונם.

4. בעלי הקרקע

המדינה, רשות הפיתוח, קיבוץ גניגר ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

5. יזם התכנית

קיבוץ גניגר, מיקוד 30053. טל' 04-6549211, פקס. 04-6549145.

6. עורך התכנית

אדר' אהרון בן אפרים – א.ב. תכנון עמקים, יפעת 30069. טלפון: 04-6444036 פקס': 04-6444039

7. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מוסיפה להוראות מש"צ/3 המאושרת.

ב. תכנית זו משנה את תכנית ג/1296 "קיבוץ גניגר", שפורסמה להפקדה בי"פ מס' 3662 מיום 31.5.89.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות מש"צ/3, יקבע האמור בתכנית זו.

8. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת תקנון הוראות בן 8 עמודים.  
ותשריט יעודי קרקע המסומן מש"צ 3 בקנ"מ 1:2,500.

9. תאריך הכנת התכנית

תאריך	
23.07.2000	הכנת התכנית
23.08.2000	עדכון 1
01.11.2000	עדכון 2
07.12.2000	עדכון 3
18.12.2000	עדכון 4
14.10.2001	עדכון 5
15.06.2002	עדכון 6
08.03.2003	עדכון 7
29.07.2003	עדכון 8
14.04.2004	עדכון 9
10.05.2005	עדכון 10

10. הגדרות ומונחים

כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

11. המקום

קיבוץ גניגר – יעודי הקרקע המיועדים לבניה ופיתוח בתשריט תכנית זו – קיבוץ גניגר.

12. מטרת התכנית

לקבוע הוראות בניה וזכויות לפיתוח בשימושי הקרקע המועדים לבניה ופיתוח, המוגדרים בתשריט מש"צ 3.

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום תכנית זו לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו, ברשימת התכליות (סעיף 15), שבה נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת תכליות

**מגורים:**

שימוש קרקע זה מיועד:

- למבני מגורים, מחסנים, בתי-ילדים וחדרי אירוח.
- למבני חינוך ותרבות: פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, בתי"ס, מרכז לקשישים, ספריה.
- למבני בריאות – מרפאות למיניהן.
- למבני מנהלה ושרותים: משרדים, חדר אוכל, מטבח, מזכירות, אספקה קטנה, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מקלטים.
- למערכת שבילים ודרכים פנימיות, רחבות וחניות.
- לשטחים פרטיים פתוחים, מתקני גן, מתקני משחק וספורט, בריכות שחיה, אמפיתיאטרון.
- למעקות על גגות המבנים, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

**מבני משק:**

ישמש למבנים ופעולות של הקיבוץ בענפי המשק החקלאיים הכוללים: חממות ובתי צמיחה, בתי ארזיה, חדרי קירור, מוסך לשירות פנימי, סככות חקלאיות, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים לגידול בע"ח, מבנים ליצור לאחסון מזון לבע"ח וכל הדרוש לצורך תפעול המשק החקלאי בקיבוץ.  
לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-50 מ' למבני מגורים.

**תעשיה:**

בשטח המסומן לתעשיה ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן היעודים המנויים להלן:  
מפעלי תעשיה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.  
לא יותרו השימושים הבאים: - תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.  
- בתי יציקה ומפעלים למתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
- מפעלים לייצור כימיקלים, ייצור חומרי דישון והדברה, צבעים ודבקים וכד'.

**מוסד חינוכי אזורי:**

בשטח המסומן למוסד חינוכי ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מהיעודים המנויים להלן:  
מתקני לימוד, מעבדות, מבני ציבור של בית-הספר, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מחסן, מרפאה, מזכירות, איזור פרטי פתוח, מתקני משחק וספורט ומתקני גן.

15. טבלת שטחי ייעודי קרקע

האזור	שטח בדונם
מגורים	205
מבני משק	97
תעשיה	50
מוסד חינוכי אזורי	26
<b>סה"כ</b>	<b>378</b>

16. טבלת נתונים כמותיים

הייעוד	קיים	תוספת	סה"כ
יח' קבע למגורים	כ-130	30	160
יח' ארוח	16	34	50

הערה: מס' יחידות הקבע למגורים אינו כולל דירות קטנות למגורי רווקים/חיילים וכדומה.

17. זכויות והגבלות בניה

א. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יח"ד לדונם	אחוזי בניה מקסימליים						גובה מקס. מעל פני הקרקע, במ' *	מס' קומות		מרחק מינ' בין מבנים במ'	קווי בנין			סה"כ השטח בדונם	האזור
	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקיים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		אחורי	צדדי	קדמי		
3	60	30	15	45	10	50	12	2	עד 3 קומות	** 6	3	3	3	205	מגורים
-	80	40	15	65	10	70	11	1	עד 2 קומות	עפ"י תכנית בינוי	3	3	3	97	מבני משק
-	80	50	20	60	10	70	15	2	עד 3 קומות	עפ"י תכנית בינוי	4	4	4	50	תעשייה
-	80	50	20	60	10	70	12	2	עד 3 קומות	עפ"י תכנית בינוי	3	3	3	26	מוסד חינוכי

\* בגובה המצויין לא נכללו מערכות ומתקנים.  
 \*\* מתייחס לבניה חדשה בלבד. ניתן להקטין ל-4 מ' ובלבד שלא יהיו פתחים בקטעים חופפים.  
 הערה: ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין השטחים שמעל מפלס הכניסה לאלו שמתחת לו, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ב. קו בנין

קו הבנין מציר דרך ראשית שמספרה 73 יהיה 80 מ'.  
 הגבלת הבניה בשטח קו הבנין - כמוגדר בתמ"א 3 - דרכים, המאושרת.

18. תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה באזור, מבני משק ובאזור התעשייה - הכנת תכנית בינוי למתחם בו כלולה הבקשה. גבולות המתחם יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית ויאושרו ע"י הועדה המקומית. התשתיות בתכנית הבינוי יאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית עמק יזרעאל.

תכנית הבינוי תכלול:

- הצעה לחלוקת השטח למגרשי בניה.
- העמדת הבנינים, חתכים אופייניים וחזיתות, מבני עזר וצורת הגגות.
- סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה, גידור, גינות ותאורה לרבות חתכים אופייניים וסימון החומרים.

19. תשתיות

- 19.1 מים – אספקת מים תהיה מרשת המים של חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות והמועצה האזורית עמק יזרעאל.
- 19.2 ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית עמק יזרעאל ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 19.3 ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית עמק יזרעאל, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 19.4 חשמל
- א. 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 נמוך עם תילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    | 11.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')    | 25.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. 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 1,000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.
- 19.5 אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

20. הפקעה

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה".

21. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפי שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה 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.

22. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהי האישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

23. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.

24. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

25. חניה

החניה תהיה בתחום איזורי הבנייה בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

26. הוראות הג"א

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

27. כיבוי אש


קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

28. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים במבני ציבור על פי תקנות התכנון והבניה.

29. חתימות

  
 אהרון בן-אפרים - אדריכל  
 רשיון מס' 26699  
 ת.ד. 09356841

  
 א.ב. תכנון  
 חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ  
 עמקים, ק. יפעת 30069

עורך התכנית:

קיבוץ נווה  
 אגודת סיוענות וקבלת כרטיס  
 מס' האגודה 000463  
 01-

יוזם התכנית:

אין לנו התנגדות ערונית לתכנית. כתנאי שוו תרזה ניתואמת עם  
 רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לערובי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
 הוקצה השטח ונהגם ענינו החכם ניתאים בוינו, ואין חתימתנו זו באה  
 בטקום הכסנית כל מיד זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת,  
 לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

בעל הקרקע:

לטינו הסר לכל יעשה בוינו או ייעשה על ידינו הסכם  
 בגין השטח הכעיל בתכנית, אין מחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ניתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש נאחמו על מו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על  
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק טנקודת טבט תכנונית.

תאריך: 11/11/11  
 מינהל הקרקעי ישראל  
 גנרל העמנו