

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/13905

קיבוץ משמר העמק

שינוי לתכנית מתאר ג/5548

יזמי התכנית: קיבוץ משמר העמק

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13905
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.6.05 לאשר את התכנית
תאריך ג'דז'
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13705
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5459
מיום 3.11.05

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יולי 2005

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/13905

קיבוץ משמר העמק

שינוי לתכנית מתאר ג/5548

יזמי התכנית: קיבוץ משמר העמק

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יולי 2005

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מגידו

פרק 1' – זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת ג/ 13905 תכנית לשכונת מגורי חברים בקיבוץ משמר העמק. התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול. מטרה עיקרית: שינוי יעוד משטח למוסד חינוכי לשטח מגורים לחברי הקיבוץ.

1.2 מיקום:

קיבוץ משמר העמק.
נמצא מעברו המערבי של כביש 66.
נ"צ מרכזי: מזרח - 224400 , צפון - 163600 .

גוש	חלקה	חלקי חלקה
11438		2,4

1.3 שטח התכנית:

29.84 דונם (מתושב גרפית).
בקיבוץ משמר העמק 150 נחלות ו-309 יח"ד קיימות.
בתכנית זו מוצעות 32 יח"ד נוספות.

1.4 בעלי עניין:

היוזם: קיבוץ משמר העמק - משמר העמק 19263 . טל': 9896113-04 , פקס: 9896018-04
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה נצרת עילית. טל': 6558211-04 , פקס: 6560521-04
עורך התכנית: ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.
טל': 9835146-04 , פקס: 9833703-04 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכניות מפורטות - התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת ג/ 5548, שאושרה לתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
09.01.03	הכנה
11.02.03	עדכון 1
10.06.03	עדכון 2
11.12.03	עדכון 3
12.05.04	עדכון 4
04.08.04	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האיזורים וצביעתם בתשריט:

קו כחול מקוקו	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע כתום מותחם בחום	שטח למוסד חינוכי
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוק ולבן	אזור חקלאי
מספר ברביע הצדדי של עיגול הדרך	מרווח בנייה מינימלי
מספר ברביע התחתון של עיגול הדרך	רוחב זכות הדרך
מספר ברביע העליון של עיגול הדרך	מספר הכביש
קו שחור עם משולשים משני עברים	גבול גוש
קו ועיגול בצבע ירוק וסיפרה	גבול ומס' חלקה רשומה
קו ועיגול מקוקו בירוק	גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה	גבול מגרש מוצע ומספרו

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
71.47	21.32	-	-	אזור מגורים א' -
-	-	93.27	27.83	שטח למוסד חינוכי
28.53	8.51	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	6.73	2.01	אזור חקלאי
100	29.84	100	29.84	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

עריכת תכנית מפורטת לשינוי יעוד חלק משטח מוסד חינוכי שאינו בשימוש - להרחבת איזור המגורים בישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע המיועדת למוסד חינוכי לשטח מגורים.
2. הגדרת שטחים פתוחים פרטיים.
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעודי קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד
מגורי חברים	7800	32

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק - בנים ותושבים, שטחים מגוננים, מבני שרות ומתקנים נלווים, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

2. שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, פינות חי, מקלטים וכדומה, דרכי גישה לחניות, העברת תשתיות תת קרקעיות, התקנת מיגון אקוסטי, תעלות ניקוז, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית משמר העמק.

3.2- תוראות בנייה:

טבלת זכויות ומגבלות בנייה

צפיפות ממוצעת יח"ד לזכרים	מטרות למפלס	שטח בנייה מרבי במ"ר ליח"ד מעל מפלס הכניסה					מרחק מניימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין (במטרים)			גודל מגלש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים)
		סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי		אחורי	צדדי			
2	8.5	2	9,000	7,300	1,200	7,800	8 מ'	5	5	5	21,322	מגורי חברים

*1 מרווחי בנייה נמדדו מגבולות המתחם.

*2 ובנוסף תותר קומת מסד/מרתף ועלית גג, במקומות המתאימים מבהינה טופוגרפית.

מועד הפנים
 מינהל מחוז העמון
 והלשכה המחוזית לתכנון

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 תנאים לאזור המגורים:

- א. מספר קומות בבניין
לא תותר בנייה יותר מ- 2 קומות. (ראה עליות גג להלן) ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת.
- ב. גובה בנין
הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%).
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'.
- ג. מחסנים
תותר הקמת מחסנים בקומת הכניסה לדירה בלבד בתנאים הבאים.
1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 20 מ"ר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה לו כניסה נפרדת.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה ומחסן (כהוראות סעיף זה), או מתקן בנוי לתשתיות ושרות לא יותרו בשטח תכנית זו.
- ד. עליות גג
תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

3.3.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

- א. הוראות כלליות:
1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.

2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים תיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
3. לכל גג שטוח תותר בנית מבנה למדרגות יציאה מהקומה העליונה לגג כולל מעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה.
4. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.
 בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
 בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
 הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

פיתוח: 3.3.3

- א. פיתוח השכונה יעשה בחלוקה למתחמי משנה ובשלבים.
- ב. היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי פיתוח לשכונה כולה או לפחות למתחם הביצוע הראשון, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול תכנון מפורט של כבישים, מדרכות, מערכת תשתיות ושילובן, גינות, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים, פרטי גדרות, פילרים ומיקום התניות.
- ג. תכנית פיתוח נוף
 תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים - ציבוריים ופרטיים ותוכנן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:
 החומרים שישמשו לפיתוח.
 אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.
 הצמחיה - שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים).
 טיפול נופי בתניות.
 פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
 פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.

3.6 - הוראות כלליות:

3.6.1 תשתיות ושירותים תברואתיים:

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית, ואישור רשות הניקוז.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, השלמת תכנית ביוב מפורטת ואישורה ע"י משרד הבריאות והמועצה האזורית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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'.
מ' בקו מתח גבוה 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.

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

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי תוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

- אספקת חשמל:

- על ידי חברת החשמל. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך - תת- קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל.
- אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

- תקשורת:

- מערכת התקשורת בתחום השכונה תהיה תת - קרקעית.

3.6.2 הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט 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. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. הוצאות ביצוע התכנית יחולו על היזם.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. הוראות פיקוד העורף:

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

9. כיבוי אש:

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

10. עתיקות:

- השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

11 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות:

יזמי התכנית:

ק"י ב"פ
משמר העמק

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובע"מ
ח.פ. 51-226190-0
רח' קק"ל 4 טבעון
טל: 04-9835146

המתכנן:

יולי 2005