

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

מועצה אזורית מטה אשר

קבוץ סער

תכנית מפורטת מס' ג / 6505

שינוי לתכניות מפורטות מס' ג / 1987 ו- ג/3760

הודעה על אישור תכנית מס.	6505
פורסמה בלשון הפרסומים מס.	5047
מיום	12.1.02

"אזור תעסוקה ושירותים - קבוץ סער"

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס. 6505	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 29.8.01 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

דצמבר 1993	
נובמבר 1997	עדכון
אוגוסט 1998	
אפריל 2001	
אוקטובר 2001	למתן תוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - חבל אשר
מועצה אזורית מטה אשר

קבוץ סער
תכנית מפורטת מס' ג / 6505
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 1987 ו- ג / 3760
"אזור תעסוקה ושירותים - קבוץ סער"

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג / 6505 : "אזור תעסוקה ושירותים - קבוץ סער".

2. המקום:

קבוץ סער.

נ.צ.מרכזי - מזרח: 160250 צפון: 270250.

גוש	חלקי חלקות
19931	4, 3

3. שטח התכנית:

13.37 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מ.מ.י., קרית הממשלה, ת.ד.580, נצרת עלית, טל. 04 - 6558211. פקס: 04 - 6560521.
יזם ומגיש התכנית: קבוץ סער, ד.נ. גליל מערבי 22805, טל: 04-9856611, פקס: 04 - 9856608.
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חבל-אשר, ד.נ. אשרת.
עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 04 - 6350019.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מאושרת מס' ג/1987 ו- ג/3760.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח – תכנית זו עדיפה.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
2. תשריט בקנ"מ 1:1,250 – מסמך מחייב.
3. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 והדמייה – מסמכים מנחים.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה	עידכון 1	עידכון 2	עידכון 3	למתן תוקף
דצמבר 1993	נובמבר 1997	אוגוסט 1998	אפריל 2001	אוקטובר 2001	

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
תכנית בינוי ותשריט פיתוח : כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.

9. באור סימני התשריט:

דרך קיימת/מאושרת	בצבע חום בהיר
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
קו חשמל (מתח גבוה)	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.

10. טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב ק"ם		מצב מוצע	
		בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים	6.76	50.56	-	-
אזור מגורים א'	בצבע כתום	6.61	49.44	-	-
אזור תעסוקה ושירותים	בצבע סגול	-	-	13.37	100.0
סה"כ שטח		13.37	100.0	13.37	100.0

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

איתור אזור תעסוקה ושירותים בקבוץ סער.

12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד מאזור מגורים א' ומשטח חקלאי לאזור תעסוקה ושירותים.
 קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
 קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור תעסוקה ושירותים	3,342

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14.01 אזור תעסוקה ושירותים

שימוש עיקרי: מבנים משולבים לתעסוקה כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכזי פעילות, סדנאות, מרפאות, מסחר קמעונאי בשטח מירבי של 1,000 מ"ר, בתי אוכל ושירותים נלווים.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים).

לא יותרו מבני שרות נפרדים למעט מבני חנייה מפולשים ללא קירות (עמודים בלבד), פרגולות ומעברים מקורים.

מספר מבנים: במגרש מיזערי תותר הקמת מבנה אחד בלבד.

ניתן לשלב במבנה אחד מספר שימושים, ובתנאי שלא יגרם מטרד הדדי ביניהם.

יישמר מרחק מיזערי של 10 מ' בין מבנים אלו למבני מגורים.

מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי – למספר מגרשים לבנייה. למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרדים בינם לבין דרך גובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר ייכלל בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.

הבנייה באיזור זה תותר רק על פי תכנית בינוי כוללת לכל האיזור אשר תוכן בהתאם לסעיף 16.03 לתכנית. הבנייה באיזור זה תהיה בעלת אופי כפרי.

עקב רגישות הידרולוגית של האתר אין לאכלס איזור זה בתעסוקות הכוללות חומרים מזיקים העלולים לפגוע באיכות מי השתייה המופקים מקידוחים סמוכים (סער ונהריה 6).

היתרי בנייה באיזור זה חייבים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי	קווי בניין (מ') (1)			אחוזי בנייה (ב-% משטח המגרש)					גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין- מ' (3)		
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע			סה"כ לבנייה
תעסוקה ושירותים	1.0 ד'	5	3	3	35%	(2)	25%	10%	25%	35%	2 קומות מעל ; 1 מתחת למפלס	10 מ'

15.01 הנחיות כלליות לסעיף 15:

- במגרשים פנימיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים.
- וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מגרש ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה.

16. הוראות ארכיטקטוניות: 16.

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי :

16.01.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור, ובהתאם לתכנית הבינוי. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו – גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.

16.01.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גיבון ונטיעות.

16.01.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. תותר הקמת סככות חנייה מפולשות, פרגולות ומעברים מקורים נפרדים מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.

16.01.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. עיצוב החזיתות יתואם לגבי מבנים רצופים באישור הוועדה המקומית והתאם לתכנית בינוי לכל האזור. הבנייה באיזור זה תהיה בעלת אופי כפרי.

16.01.05 התקנת מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

16.01.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי ברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בקרבת התכנית.

16.01.07 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

על היזם לדאוג למניעת מטרדי רעש לאזורי המגורים הסמוכים ממתקני טיפול באוויר וממתקנים דומים, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

16.01.08 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים – יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גיבון וכו', ובאופן שלא יהיו מטרדי בטיחות או עיצוב.

16.01.09 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, וישמש גם כמעקה בטיחות.

בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר – יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' – יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (פרק זה סעיף 16.03). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות" או שו"ע.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך.
- הגשת תכנית בינוי לביצוע במתכונת סעיף 16.03, ותשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט להלן בסעיף 16.03.03.

16.03 תכנית בינוי :

תכנית בינוי לביצוע לכל האיזור תוגש בקנ"מ : 1:250 על בסיס נספח הבינוי העקרוני, ותכלול :

- 16.03.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
 - 16.03.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רחוב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגיבון ולנטיעות.
 - 16.03.03 תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

17. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, מטרדי רעש ו/או מפגעים אחרים. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, למעט עבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

כל קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים/זכויות מעבר, מדרכות, שטחים מרוצפים, גיזון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות הציבוריים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות מערכות התשתית האחרות. אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות" בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

17.02 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב לפי דרישות הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית הביוב והטיפול בשפכים של קיבוץ סער, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. תכנית הביוב הכוללת תאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.04 חשמל ותקשורת :

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי התשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים/זכויות מעבר ושטחי גיזון. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו, לפי הצורך ובתאום מראש. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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:

סוג קו החשמל	מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה שבאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

סוג הכבל

מתח נמוך עד 1000 וולט

מתח גבוה עד 33 ק"ו

מתח עליון עד 160 ק"ו

מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה

0.5 מ'

1.0 מ'

3.0 מ'

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות מטרדי ריח, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות:

18.01 חלוקה :

- 1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

18.02 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.03 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.04 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18.05 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

18.06 מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

18.07 כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

