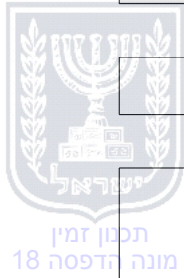


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0489401

קיבוץ הרדוף. חילופים בין מגרש 243 לשצ"פ



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2018

לאשר את התוכנית

13/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר שימוש טוב יותר בשטחים המיועדים למגורים בתחומי קיבוץ הרדוף ע"י החלפת שטחים (הצרחה) בין מגרש 243 ושטח שצ"פ. העברת המגרש 243 במקום השצ"פ תאפשר המשך רצף בינוי של מגרשים 517-532 מגורים ב' לפי תכנית מאושרת ג/ 14873.
בנוסף, כדי להשתלב עם המגרשים הנ"ל ולאפשר בנייה הגיונית בגיאומטריית המגרש המשועתק משנה התכנית את קווי הבניין במגרש 243 החדש.
תכנית זו נעשתה ע"י הקיבוץ ובשיתוף התושבים ולטובתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ הרדוף. חילופים בין מגרש 243 לשצ"פ

מספר התכנית 254-0489401

1.2 שטח התכנית 1.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

216400 קואורדינאטה X

741000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 243 ושצ"פ דרומי בקבוץ הרדוף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הרדוף

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש 243 ושצ"פ דרומי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10349	מוסדר	חלק		4
10350	מוסדר	חלק		92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
29/06/2009	4560	5971	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14873 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 14873



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמיר ברילנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אמיר ברילנט		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		5	06/08/2018	חנוך בורגר	21: 46 04/12/2018	סקר עצים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/08/2018	אמיר ברילנט	07: 15 07/08/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	קיבוץ הרדוף קיבוץ הרדוף		קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	meshek@harduf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דואר נע המוביל..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י.		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

(1) כתובת : דואר נע המוביל..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר ברילנט	5895670		כליל	(1)	91	052-3352576	077-3180753	amirbri@gmail.com
אגרונום	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	יגור		04-8662572		office@hbagro.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה מריין	640		רמת ישי	(2)		04-6404243		

(1) כתובת : ת.ד. 91.

(2) כתובת : ת.ד. 792.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הצרחה בין מגרש מגורים א' ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרחה בין ייעוד מגורים א' לייעוד שצ"פ.

שינוי קווי בניין במגרש שבייעוד מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	661.6	50
שטח ציבורי פתוח	661.6	50
סה"כ	1,323.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	661.61	50
שטח ציבורי פתוח	661.6	50
סה"כ	1,323.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבית מגורים חד משפחתי, משרד לבעלי מקצוע המתגוררים בבית וחניות.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחקים, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל ואופניים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	2	6	0	2		1	40			10%	40%	470		מגורים אי'
3	3	3	3	1							(1) 25		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חדר טרנספורמציה בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>תנאי להיתר בניה- עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. וכן הוראות עיצוב אדריכלי כפי שמופיעות בתכנית ג/14873.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' י. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

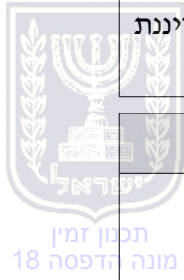


תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.3	חשמל
	<p>למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל העצים המסומנים בתשריט הינם עצים לשימור ויחולו אליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות פיתוח הכפר.</p>

6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.6	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו לרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית כ 10 שנים.

