

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0723528

עדכון הוראות וזכויות בניה בקיבוץ שריד



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. קיבוץ שריד מבקש לקדם מול רמ"י את הליך שיוך מגרשי המגורים בקיבוץ. על מנת לאפשר את אישור תשריט החלוקה, הנדרש להליך הנ"ל, ע"י הועדה המקומית, על הצורך להכין תכנית אשר תקבע גודל מגרש מינימלי (בתכנית המאושרת החלה על השטח גודל המגרש המינימלי הוא 138.71 דונם). לפיכך תכנית זו קובעת גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62.א.א.7. לחוק.

ב. התכנית מאפשרת הגדלת שטחי הבניה המותרים במגרשי המגורים (בשכונה הדרומית המאושרת), בהתאם לסעיף 62.א.א.17.א. לחוק.

ג. התכנית משנה קווי הבנין המאושרים בתחום אזורי המגורים השונים בקיבוץ (הכלולים בתכנית זו) באופן שקובעת בשכונה הדרומית והצפון מערבית קו בנין קדמי 4 מ' (כפי שנקבע בתכנית המאושרת של השכונה המערבית) ובאזורי המגורים של לב הקיבוץ (אשר הנגישות אליהם באמצעות מערכת השבילים הפנימית) קו בנין קדמי 3 מ', בהתאם לסעיף 62.א.א.4. לחוק.

ד. התכנית קובעת תכנית אחידה של 45% משטח המגרש בכל שטחי המגורים הכלולים בה, בהתאם לסעיף 62.א.א.5. לחוק.

ה. התכנית מרחיבה / מאריכה דרכים קיימות, בהתאם לסעיף 62.א.א.2. לחוק.

ו. במסגרת התכנית, מוצעת החלפת שטחי קרקע מיעודי דרך ושטח פרטי פתוח למגורים ומיעוד מגורים לדרך ולשטח פרטי פתוח, על מנת לאפשר הקצאת מגרשי מגורים בחלק הצפוני והמרכזי של הקיבוץ, מבלי לשנות את סך השטח הכולל של כל היעודים הנ"ל, בהתאם לסעיף 62.א.א.1. לחוק.

ז. תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד ביחס לתכניות המאושרות החלות על השטח וביחס לכמות יחידות הדיור שאושרה לישוב בתמ"א 35.



תכנון זמין
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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

עדכון הוראות וזכויות בניה בקיבוץ שריד

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

254-0723528

מספר התכנית



214.987 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221308
קואורדינאטה Y	730010

1.5.2 תיאור מקום

אזור המגורים הקיים והמאושר של קיבוץ שריד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: שריד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17286	מוסדר	חלק		8-9, 18, 24, 33-36
17414	מוסדר	חלק		75, 77-78

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
02/08/2006	4527	5562	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12407 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12407
16/02/2017	3667	7451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0284950 ממשיכות לחול.	החלפה	254-0284950
02/12/2014	1475	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21540 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21540

הערה לטבלה:

תכנית מק/יז/02/12407 - החלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 43 22/01/2020	יהודה אשד	21/01/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		13: 19 22/12/2019	אריאל פרוינד	22/12/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			קיבוץ שריד	שריד	(1)		04-6507207	04-6507519	office@k-sarid.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שריד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שריד	שריד	(1)		04-6507207	04-6507519	office@k-sarid.co.il

(1) כתובת: קיבוץ שריד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il



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**

עדכון זכויות והוראות בניה באזור המגורים הקיימים והמאושרים של קיבוץ שריד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 18

- א. קביעת גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62.א.א.7. לחוק.
- ב. תוספת שטחי בניה באזורי המגורים, בהתאם לסעיף 62.א.א.17. לחוק.
- ג. שינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.4. לחוק.
- ד. הרחבת / הארכת דרכים קיימות, בהתאם לסעיף 62.א.א.2. לחוק.
- ה. החלפת שטחי קרקע מיעודי דרך ושטח פרטי פתוח למגורים ומיעוד מגורים לדרך ולשטח פרטי פתוח, מבלי לשנות את סך השטח הכולל של כל היעודים הנ"ל ובקרקע בבעלות אחת, בהתאם לסעיף 62.א.א.1. לחוק.
- ו. שינוי תכנית.
- ז. קביעת הוראות לעניין הריסות כמסומן במצב מוצע.
- ח. שינוי הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	531 - 501, 144 - 81, 17 - 15
מגורים א'	24 - 21, 14, 13, 10, 9
שטח ציבורי פתוח	708 - 700, 6 - 4
שטח פרטי פתוח	46 - 41
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	31, 8, 7
שביל	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מגורים	524, 515 - 509, 141 - 134, 86 - 81
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	708, 705, 700
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים א'	14, 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,569.57	11.89
מגורים	43,526.5	20.25
מגורים א'	120,669.85	56.13
שביל	57.29	0.03
שטח פרטי פתוח	5,780.71	2.69
שטח ציבורי פתוח	19,383.3	9.02
סה"כ	214,987.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25,456	11.84
דרך מוצעת	1,902.89	0.89
מגורים	43,526.5	20.25
מגורים א'	120,669.85	56.13
שביל	57.29	0.03
שטח פרטי פתוח	3,991.39	1.86
שטח ציבורי פתוח	19,383.3	9.02
סה"כ	214,987.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>תאי שטח 15-17 ו- 501-531</p> <p>מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, חדרי אירוח ואכסון בהיקף שלא יעלה על 50 יחידות אירוח בכל היישוב, שיוקמו בכפוף לתנאים הפיזיים של משרד התיירות, משרדים וסדנאות, חדרי שירות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, חניה, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית. כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה. גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים/ שבילים ו/או שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הוועדה וע"פ החלטתו. בבקשות הבנייה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבנן בלבד. מהנדס הוועדה עפ"י שיקול דעתו רשאי לאשר בקשה בניה ללא תכנית בינוי של המתחם אן המבנן.</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה לצרכי מגורים בתוך השטח שהוגדר כשטח לפיתוח מותנה המסומן בתשריט, אלא אם יוכח שהשטח הנ"ל לא יושפע ממטרדים סביבתיים.</p> <p>תאי שטח 81-144</p> <p>מיועד למגורים חד משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבנייה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית וכן לא יגרום לעומס חניה.</p> <p>בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום.</p> <p>מותר להקים בתחום המגרשים- גדרות, מחסן, מתקני חצר, חניה לפי תקנות 1992 ובמידת הצורך תוספת מקומות חניה בגין שימוש משרדי בבית מגורים.</p> <p>בכל מגרש יוקם בית אחד שהוא יחידת דיור אחת.</p> <p>לא ינתו היתרי בניה לצרכי מגורים בתוך שטח שהוגדר כשטח לפיתוח מותנה, אלא אם יוכח שהשטח הנ"ל לא יושפע ממטרדים סביבתיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה חיבור בפועל של שפכי הקיבוץ לקו מאסף ראשי קיים של מגדל העמק וחלק מיישובי מוא"ז עמק יזרעאל.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, חדרי אירוח ואכסון בהיקף שלא יעלה על 50 יחידות אירוח בכל היישוב, שיוקמו בכפוף לתנאים הפיזיים של משרד התיירות, משרדים וסדנאות, חדרי שירות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, חניה, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית. כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה. גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים/ שבילים ו/או שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הוועדה וע"פ החלטתו. בבקשות הבנייה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבנן בלבד. מהנדס הוועדה עפ"י שיקול דעתו רשאי לאשר בקשה בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או</p>



מגורים א'	4.2
<p>המבנן.</p> <p>במבנים הקיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים.</p> <p>במבנים חדשים ישמר קו בניין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה.</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה לצרכי מגורים בתוך השטח שהוגדר כשטח לפיתוח מותנה, אלא אם יוכח שהשטח הנ"ל לא יושפע ממטרדים סביבתיים.</p>	
הוראות	4.2.2
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
הוראות	4.3.2
שטח פרטי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
הוראות	4.4.2
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>א. אסורה כל בנייה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני הדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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, מהנדס הוועדה המקומית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>ד. בתחום קו הבניין מדרך 73 (כמסומן בתשריט) תיאסר כל בנייה או חניה.</p>	
הוראות	4.5.2
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>	

דרך מוצעת	4.6
<p>א. אסורה כל בנייה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני הדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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, מהנדס הוועדה המקומית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>ד. בתחום קו הבניין מדרך 73 (כמסומן בתשריט) תיאסר כל בנייה או חניה.</p>	
הוראות	4.6.2
שביל	4.7
שימושים	4.7.1
דרך להולכי רגל, למעבר תשתיות, מעבר לרכב חירום.	
הוראות	4.7.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה
											שרות	עיקרי				
4	4	3	3	2	(2)		1 (1)	45		215	35	180	320	531 - 501	מגורים	
4	4	3	3	2	(2)		1 (3)	45		215	35	180	395	141 - 81	מגורים	
4	4	3	3	2	(2)		1 (4)	45		215	35	180	395	144 - 142	מגורים	
4	3	3	3	2	(6)		1 (5)	45		215	35	180	400	17 - 15	מגורים	
3	3	3	3	2	(6)	2		45	50		5%	45%	320 (7)	9, 10, 13, 14, 21, 24	מגורים א'	
(9)	3	3	3	1	3.5			(8)		150		150	390	46 - 41	שטח פרטי פתוח	
(9)	3	3	3	1	3.5			(10)		150		150	290	4 - 6, 708	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד ביחס לתכניות המאושרות החלות על השטח וביחס לכמות יחידות הדיור שאושרה לשוב בתמ"א 35.
- מספר יחידות הדיור המצויינות בטבלה זו הן לכל מגרש.
- בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי - 0 מ' - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- ניתן לבנות בתים חד משפחתיים או חד משפחתיים בקו אפס צידי עם השכן, בתנאי של הסכמת השכן ובנייה בקו אפס סימטרית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 31 יח"ד.

(2) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) סה"כ 61 יח"ד.

(4) סה"כ 3 יח"ד.

(5) סה"כ 14 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(6) 8.5 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.

(7) גודל מגרש מזערי עבור מגרשי מגורים יהיה 320 מ"ר. מגרשים בשטח קטן יותר יותרו ע"פ שיקול דעת הועדה ובהתייחס לשימוש שיעשה בהם מתוך רשימת השימושים שאינם למגורים כמפורט בסעיף 4 בתכנית זו.

(8) 150 מ"ר בכל השפ"פים בתחום התכנית ג/12407.

(9) כמסומן בתשריט.

(10) 150 מ"ר בכל השצ"פים בתחום התכנית ג/12407.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח הארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהוא בסביבות בית המגורים תחויב באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. מחסן ביתי (מבנה עזר) יותר מבנה אחד בקווי בניין צידי ואחורי- 0 (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) ובהסכמת שכן גובל. בחיפוי גג שטוח, בגובה של יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו באיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

ג. גדרות חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הוועד המקומי ומהנדס הוועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

ד. מתקני אשפה בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.

ה. מכלי דלק וארובות תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבנינים.

מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/ מדרכה ציבורית.

ו. דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

ז. מתקני חצר יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקני נוי ואחרים, בתנאים הבאים:





תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.1	אדריכלות
	<p>1. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.</p> <p>2. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.</p> <p>3. המתקנים יהיו ללא גג.</p> <p>4. המתקנים יהיו מוסתרים ע"י מסתור דקורטיבי.</p> <p>5. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או התקנות שתהיינה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>החניה תהיה בתחומי המיגרשים ו/או בריכוזי חניה.</p> <p>מרחקי ההליכה בין ריכוזי החניה למיגרשים יהיו בהתאם להנחיות התכנון.</p> <p>מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.</p> <p>יותר להקימה בקוי בנין קדמי- 0 מ' וצידי- 0 .</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>חומרי הבניה יהיה מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים.</p> <p>מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ' ושטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א.מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז המקומית.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת ביתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 81-144 - חיבור בפועל של שפכי הקיבוץ לקו מאסף ראשי קיים של מגדל העמק וחלק מיישובי מוא"ז עמק יזרעאל.</p> <p>ד. אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p>

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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

מציר הקו

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

בתיאום עם חברת החשמל לכבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר על ההיתר המבוקש או פעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה 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.



6.4	חשמל
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי להיתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף לפתרון המוצע.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	איכות הסביבה
	תאי שטח 15-17 : במידה ויוכח כי קיימים מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים, הנגרמים מהמצאות המדגרה ומפעילותה, ידרש היזם/מפעיל המדגרה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים תוך שימוש בטכנולוגיות הטובות והזמינות לאותה עת, על מנת למנוע מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים אחרים. זאת בתיאום המשרד להגנת הסביבה ובהנחייתו, ובאחריות הועדה המקומית.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ואישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.10	מבנים קיימים
	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 הבניין הקיים. ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.11	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.



<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד לא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. איו רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה תכנונית חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. בתאי שטח 81-144 יתאפשר איחוד וחלוקה מחדש למגרשים בגודל שונה מהמסומן בתשריט, שגודלם המינימלי יהיה 700 מ"ר עליהם יבנו בתים דו משפחתיים, הכל ע"פ תשריט וחלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית. ד. חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. ה. רישום תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע מאותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/12407 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18