

הוראות התכנית

תכנית מס' 1307750-254

שינוי קווי בניין קיבוץ שריד שכונה דרומית

מחוז

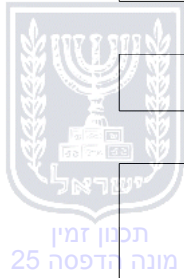
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005362998/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קווי בניין ליעוד מגורים בשכונה הדרומית בקיבוץ שריד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית 254-1307750

שטח התכנית 1.2 60.489 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יזרעאלים

קואורדינאטה X

221400

קואורדינאטה Y

729550

1.5.2 תיאור מקום

שריד שכונה דרומית

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 שכונה דרומית שריד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17286	מוסדר	חלק		34-36
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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>12407 ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12407. הוראות תכנית ג/ 12407 תחולנה על תכנית זו.	5562	4527		02/08/2006
<u>254-0695247</u>	שינוי	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית 254-0695247 הרלוונטיים למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	12534	10123		09/07/2024
<u>254-0723528</u>	שינוי	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית 254-0723528 הרלוונטיים למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	8811	5486		16/04/2020

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 254-1278969 בתחומה של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דוד חמו		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		דוד חמו		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	04/02/2025	דוד חמו	20: 27 04/02/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	(1)		קיבוץ שריד	שריד			04-6507207	m.meshek@k-sarid.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שריד.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ד.ג. שריד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכל	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690	kesem03@014.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	100, 101, 108, 111, 113, 141, 501, 531, 81 - 99
שטח ציבורי פתוח	702, 709, 711, 712
שטח פרטי פתוח	710, 728, 730
דרך מאושרת	800, 802, 850, 852

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	800, 850
גבול מגבלות בניה	מגורים	134, 137, 139, 141, 509, 515, 524, 81, 86
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	710, 728, 730
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	702, 705, 708, 709

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,189	23.46
מגורים	32,455	53.66
שטח פרטי פתוח	9,741	16.10
שטח ציבורי פתוח	4,103	6.78
סה"כ	60,488	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,189.44	23.46
מגורים	32,454.88	53.65
שטח פרטי פתוח	9,741.03	16.10
שטח ציבורי פתוח	4,103.69	6.78
סה"כ	60,489.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 501-531 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 בנייה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה. גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים שבילים ואו שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הוועדה וע"פ החלטתו. בבקשות הבנייה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבן בלבד. מהנדס הוועדה ע"י שיקול דעתו ראשי לאשר בקשה בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או המבן. לא ינתנו היתרי בנייה לצרכי מגורים בתוך שטח שהוגדר כשטח לפיתוח מותנה, אלא אם יוכח שהשטח הנ"ל לא יושפע ממטרדים סביבתיים. תנאי למתן היתר בנייה חיבור בפועל של שפכי הקיבוץ לקו מאסף ראשי קיים של מגדל העמק וחלק מיישובי מוא"ז עמק יזרעאל. תאי שטח 81-101,108-111,113-141 מיועד למגורים חד משפחתיים, חנייה 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. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום. מותר להקים בתחום המגרשים- גדרות, מחסן, מתקני חצר, חניה לפי תקנות 1992 ובמידת הצורך תוספת מקומות חניה בגין שימוש משרדי בבית המגורים. בכל מגרש יוקם בית אחד שהוא יחידת דיור אחת. לא ינתנו היתרי בניה לצרכי מגורים בתוך שטח שהוגדר כשטח לפיתוח מותנה, אלא אם יוכח שהשטח הנ"ל לא יושפע ממטרדים סביבתיים. תנאי למתן היתר בניה, חיבור בפועל של שפכי הקיבוץ לקו מאסף ראשי קיים של מגדל העמק וחלק מיישובי מוא"ז עמק יזרעאל.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים

4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות על ותת קרקעיות. 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. 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. ג. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות					מזערי	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
מגורים	81 - 108, 111 - 113, 141	395	180	35	45	1 (1)	(2)		2	3	3	3
מגורים	501 - 531	320	180	35	45	1 (3)	(2)		2	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	702 - 709, 711, 712	290	150		(4)		3.5	1	1	3	3	3

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

הוראות טבלה 5:

- תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד ביחס לתכניות המאושרות החלות על השטח וביחס לכמות יחידות הדיור שאושרה לישוב בתמ"א 35.
- מספר יחידות הדיור המצויינות בטבלה זו הן לכל מגרש.
- בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין 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 56 יח"ד.
- (2) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח.
- (3) סה"כ 31 יח"ד.
- (4) 150 מ"ר בכל השצ"פים בתחום התכנית ג/12407.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

עיצוב אדריכלי

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:

1 המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.

2. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.

3. המתקנים יהיו ללא גג.

4. המתקנים יהיו מוסתרים ע"י מסתור דקורטיבי.



5. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.	
חניה	6.1.2
החניה תהיה בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או התקנות שהייתה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה בתחומי המיגרשים ו/או בריכוזי חניה. מרחקי ההליכה בין ריכוזי החניה למיגרשים יהיו בהתאם להנחיות התכנון. מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקוי בנין קדמי- 0 מ' וצידי- 0 . ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיה מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ' ושטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.	
תשתיות	6.1.3
א.מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ב. ניקוז 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. ג. ביוב 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. 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. ד. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
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	
מקרקעין	6.3
הפקעות לצרכי ציבור	6.3.1
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
הוראות אחרות	6.4
עתיקות	6.4.1
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. 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.	
---	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה של התכנית.

