

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0156406

קיבוץ גבעת השלושה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000277605/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטחו הבנוי של הקיבוץ לרבות אזור המגורים למיצוי יחידות המגורים המותרות לפי תמ"א/35. סה"כ 400 יחידות מגורים, וכך 100 יחידות מגורים קטנות באזור בינוי קיים. כמו כן, מסדירה התכנית את מערכת השבילים, הדרכים, התשתיות, שטחי הציבור והשטחים הפתוחים. התכנית כוללת סקר לאיתור אתרים בעלי חשיבות היסטורית בתחומה, קובעת הוראות והנחיות לרשימת שימור של מבנים ומתחמי מורשת הראויים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

קיבוץ גבעת השלושה

מספר התכנית

417-0156406

1.2 שטח התכנית

543.964 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

לייר

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 דרום השרון

192144 קואורדינאטה X

667320 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גבעת השלושה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : גבעת השלושה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גבעת השלושה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
83	1, 70, 92	חלק	מוסדר	4256
	1, 3-4, 54-57, 61, 64	חלק	מוסדר	4257
7		חלק	מוסדר	4258
122		חלק	מוסדר	4265
5		חלק	מוסדר	4782
3, 5		חלק	מוסדר	6331

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 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



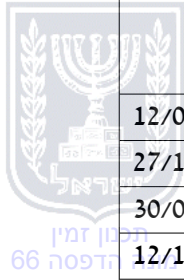
תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474		כפיפות	תמא/35
30/04/2008		2894	5798		כפיפות	תממ/10/3
12/11/2003		284	5236		כפיפות	תממ/21/3
20/03/2023		4856	11213	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/100. הוראות תכנית תתל/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/100
19/06/1988			3566	שינוי ביעודי קרקע	החלפה	שד/7/462
07/03/1989		1827	3627	שינוי ביעודי קרקע	החלפה	משמ/98
26/08/1984			3089	שינוי ביעודי קרקע	החלפה	שד/6/462

הערה לטבלה:

כפיפות לתמא/47/ג/1/4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47/ג/1/4. הוראות תכנית תמא/47/ג/1/4 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אסף קשטן		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אסף קשטן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלט תאי שטח	19: 30 27/08/2024	אסף קשטן	07/08/2024	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	19: 20 27/08/2024	מען אבד אל ראזק	25/06/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח מים	18: 36 27/08/2024	גיל שגיא	26/08/2024	1	1: 1000	רקע	מים
לא	נספח ביוב	18: 38 27/08/2024	גיל שגיא	26/08/2024	1	1: 1000	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	12: 30 28/06/2023	גיל שגיא	23/05/2023	12	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	16: 22 23/09/2024	גיל שגיא	23/09/2024	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	פרשה טכנית לנספח ניקוז	16: 17 23/09/2024	גיל שגיא	15/09/2024	30	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח הגנה על מי תהום	16: 02 29/06/2023	אלדד שרוני	01/06/2023	23	1: 1	רקע	מים
לא	תכנית בינוי כוללת	18: 40 27/08/2024	אסף קשטן	12/08/2024	1	1: 1750	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי לאזור מבני ציבור	12: 16 03/11/2021	אסף קשטן	10/12/2020	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	מסמך נופי סביבתי	15: 54 29/01/2023	אלדד שרוני	01/11/2022	47	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי לבית עלמין	18: 42 27/08/2024	ערן דוד	27/10/2022	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	17: 03 03/12/2020	צביקה מינץ	01/10/2020	11	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לבית עלמין	16: 17 29/06/2023	צביקה מינץ	01/06/2023	5	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר תיעוד מקדים	18: 46 27/08/2024	אלרם שחר	27/08/2024	68	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח סקר עצים בוגרים	18: 47 27/08/2024	ערן דוד	07/11/2014	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	18: 49 27/08/2024	ברני גטניו	17/03/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תמאות ותממים	18: 50 27/08/2024	אסף קשטן	25/08/2024	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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	(1)		קיבוץ גבעת השלושה	גבעת השלשה			03-9374700	03-9374700	meshek@g-3.org.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (2)		הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון	נוה ירק			03-9000560		teenir@dsharon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר גבעת השלושה 48800.

(2) כתובת: קריית המועצה ת.ד 500 נווה ירק 49945.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גבעת השלושה	גבעת השלשה	(1)		03-9374700	03-9374700	meshek@g-3.org.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון	נוה ירק	(2)		03-9000560		teenir@dsharon.org.il

(1) כתובת: דואר גבעת השלושה 48800.

(2) כתובת: קריית המועצה ת.ד 500 נווה ירק 49945.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co. il
מהנדס	יועץ תחבורה	מען אבד אל ראזק	112996		נצרת	(2)		04-6573174		maen@bashe er.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטאמפ	בני ברק		23	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	ערן דוד	24895		הוד השרון	(3)		09-7404494	09-7454644	eranim@zaha v.net.il
מהנדס	מהנדס	גיל שגיא	0	גיל שגיא בא"מ	איל	(4)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi. co.il
אדריכל שימור	יועץ	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו		5	03-6040190	03-5444783	elram@012.n et.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא		10			z.mintz@gm ail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	נתניה	(5)		09-8854291	09-8854576	esharony@es harony.co.il

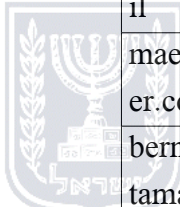
(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: ת.ד. 50678 נצרת 16164.

(3) כתובת: קיבוץ גלילות 1ט הוד השרון 4530601.

(4) כתובת: קיבוץ אייל ד.ג. השרון התיכון 45840.

(5) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת נתניה דרום 4216.



מנהל המים
מנהל הדפסה 66



מנהל המים
מנהל הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטחו הבנוי של קיבוץ גבעת השלושה לרבות אזור המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ: אזור מגורים, אזור חקלאי, אזור תיירות ונופש, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, אזור תעשייה ודרך מאושרת.

ל: אזור מגורים, אזור תעשייה, אזור ספורט ונופש, דיור מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, בית קברות, שבילים ודרכים מוצעות.

2. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בכל ייעודי הקרקע.

3. קביעת מבנים, אתרים ומתחמים לשימור והנחיות לשימורם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66

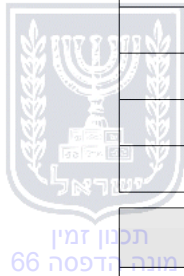
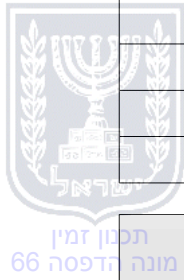
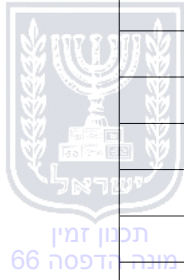
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1, 10, 100, 109, 110, 111, 112, 119, 120, 129, 130, 131, 139, 140, 149, 150, 159, 160, 169, 170, 179, 180, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 196 - 240, 2, 199, 200, 207, 210, 211, 215, 217, 219, 220, 222, 229, 230, 232, 239, 240, 249, 250, 255, 258, 266, 269, 270, 272, 279, 280, 282, 284, 289, 290, 299, 30, 39, 40, 41, 409, 410, 415, 42, 415, 425, 426, 43, 49, 498, 499, 50, 59, 60, 69, 70, 77, 79, 80, 89	מגורים א'
3000 - 3003	דיור מיוחד
800 - 802	תעשייה
1102 - 1104	מתקנים הנדסיים
1001	מבני משק
900 - 906	מבנים ומוסדות ציבור
2000 - 2003	שטח ציבורי פתוח
600, 601, 612, 613, 618, 632, 634, 636	שטח פרטי פתוח
5000 - 5002	ספורט ונופש
700 - 702	דרך מאושרת
708, 712, 714, 717, 719	דרך מוצעת
500, 533, 550	שביל
750, 752, 754, 770, 773, 783	חניון
4001 - 4005	בית קברות

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3003	דיור מיוחד	אתר/מתחם לשימור
701	דרך מאושרת	אתר/מתחם לשימור
710	דרך מוצעת	אתר/מתחם לשימור
900	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
900, 902	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
800	תעשייה	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
4001 - 4005	בית קברות	גבול מגבלות בניה
3000 - 3003	דיור מיוחד	גבול מגבלות בניה
700 - 702	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
708, 712, 714, 717, 719	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
750, 752, 754, 770, 773, 783	חניון	גבול מגבלות בניה
1001	מבני משק	גבול מגבלות בניה
900 - 906	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1, 10, 11, 109 - 110, 119 - 120, 129 - 130, 133, 139 - 140, 149, 150 - 159, 160 - 169, 170 - 179, 180 - 189, 190 - 199, 200 - 207, 210 - 217, 219, 220 - 229, 230 - 239, 240 - 249, 250 - 258, 266 - 269, 270 - 279, 280, 284 - 289, 290 - 299, 30 - 39, 40 - 49, 409 - 410, 41 - 425, 42, 498 - 499, 49 - 59, 60 - 69, 70 - 79, 80 - 99
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1104 - 1102
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	5002 - 5000
גבול מגבלות בניה	שביל	500 - 533, 550
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	600, 601, 612, 613, 618 - 632, 634 - 636
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	2000 - 2003
גבול מגבלות בניה	תעשיה	800 - 802
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	719
גבול מתחם	דיר מיוחד	3000 - 3003
גבול מתחם	דרך מאושרת	701
גבול מתחם	דרך מוצעת	708, 710, 712, 718, 719
גבול מתחם	חניון	750 - 752, 754 - 770, 775 - 779, 781, 782
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	901, 903 - 906
גבול מתחם	מגורים א'	1, 10, 11, 109 - 110, 119 - 120, 129 - 130, 133, 139 - 140, 149, 150 - 159, 160 - 169, 170 - 179, 180 - 189, 190 - 199, 200 - 207, 210 - 217, 219, 220 - 229, 230 - 239, 240 - 249, 250 - 258, 266 - 269, 270 - 279, 280, 284 - 289, 290 - 299, 30 - 39, 40 - 49, 409 - 410, 41 - 425, 42, 498 - 499, 49 - 59, 60 - 69, 70 - 79, 80 - 99
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1104
גבול מתחם	שביל	501 - 533
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	601, 612, 613, 618 - 632, 634 - 636



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	3003
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	5002
דרך / מסילה לביטול	שביל	500
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	600
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	719
מבנה להריסה 2	חניון	780
מבנה להריסה 2	מבני משק	1001
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	905
מבנה להריסה 2	מגורים א'	425 ,26 ,228 ,214 ,18 ,172 ,124
מבנה להריסה 2	שביל	521 ,518 ,506 ,505
מבנה להריסה 2	תעשיה	800
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	700
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	5002
קו מים 4" ומעלה	שביל	500
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2000
שימור נופי	בית קברות	4004
שימור נופי	דרך מוצעת	711
שימור נופי	שביל	550
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	2001

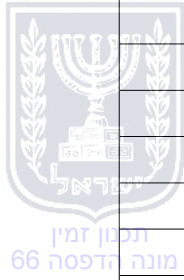
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	128,236	23.57
בית קברות	2,207	0.41
דרך מאושרת	33,152	6.10
מבני משק	72,377	13.31
מגורים בנחלות	224,521	41.28
שטח פרטי פתוח	7,265	1.34
שטח ציבורי פתוח	1,095	0.20
תיירות ונופש	50,452	9.28
תעשיה	24,659	4.53
סה"כ	543,964	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	18,270.27	3.36
דיור מיוחד	10,628.78	1.95
דרך מאושרת	24,623.25	4.53
דרך מוצעת	55,410.84	10.19
חניון	18,270.47	3.36

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.04	60,075.27	מבני משק
5.76	31,325.88	מבנים ומוסדות ציבור
29.59	160,962.1	מגורים א'
0.07	378.02	מתקנים הנדסיים
9.17	49,907.95	ספורט ונופש
7.31	39,776.55	שביל
4.53	24,617.33	שטח פרטי פתוח
4.56	24,779.77	שטח ציבורי פתוח
4.58	24,937.54	תעשייה
100	543,964.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח בתאי שטח 425 ו-426 תותר חלוקה למגרשים באמצעות תשריט חלוקה על רקע תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לטבלה 5, לרבות שבילים ותאי שטח לדרכי גישה וחניה, באישור הועדה המקומית.
ב	מקלטים בתא שטח 499 קיים מקלט ציבורי. בתא שטח זה תתאפשר גישה למקלט בשעת חירום.
ג	מרתפים מרתף בקונטור קומת הקרקע.
ד	הוראות כלליות שימוש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים הוא לבעל יחידת המגורים או לדייר בלבד.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	שימור תא שטח 3003 הוא חלק ממתחם לשימור א'. על מתחם זה יחולו הוראות פרק 6.8 להלן.
ב	פיתוח ונוף 1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי גישה ושירות. 2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
	א. תעשיה, מעבדות, מלאכה ואחסון. משרדים נלווים בלבד לשימוש העיקרי. ב. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות שאינן יוצרות מטרד סביבתי, כגון אנרגיה סולארית, בהתאם לתקנות והוראות תמ"א/1.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל. 2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.



4.3	תעשייה
ב	<p>הוראות כלליות</p> <p>בתאי שטח 801-802 תהיה תעשייה לא מזהמת.</p>
ג	<p>ביוב</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>רדיוס המגבלות החל סביב תחנת שאיבת שפכים בתא שטח 800 יהיה עבור השימושים הרגישים בלבד, (כגון: מגורים, מוסדות ציבור ומפעלי מזון).</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות שאינן יוצרות מטרד סביבתי, כגון אנרגיה סולארית, בהתאם לתקנות והוראות תמ"א/1.</p> <p>ג. דרכי גישה ושירות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל.</p> <p>2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.</p>
4.5	מבני משק
4.5.1	<p>א. שימושי מבני משק בהתאם להנחיות משרד החקלאות, לשירות וטיפול בחקלאות ולשירות משקי של הקיבוץ.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בהם, לרבות: בקר, צאן, סוסים, עופות ובעלי כנף, דגים, דבורים, כלבים, מרכז מזון, מכון חליבה.</p> <p>ג. בתי גידול וצמיחה לרבות חממות ובתי רשת, מבנים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית לרבות מיון, שטיפה, קירור, אריזה, ייבוש.</p> <p>ד. מבני ומתקני מלאכה ומבני שירות בזיקה לפעילות החקלאית כגון: מוסכים, מסגריות ונגריות.</p> <p>ה. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון: בית בד ויקב.</p> <p>ו. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.</p> <p>ז. שימושים נלווים לשימושים שלעיל כגון: מחסנים, מקלטים ומרחבים מוגנים, חדרי חשמל, סככות לרכב וציוד.</p> <p>ח. משרד יותר כשימוש נלווה לצורך תפעול המבנה החקלאי.</p> <p>ט. מתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות שאינן יוצרות מטרד סביבתי, כגון אנרגיה סולארית יותרו על גגות המבנים בלבד, בהתאם לתקנות והוראות תמ"א/1.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל.</p>

4.5	מבני משק
	<p>2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה המבנים החקלאים באזור מבני המשק יהיו עד לגובה 13 מטר. 2. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים: א. סוג המבנים: 1. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש, למגורי העובדים הזרים, על פני הוספת מבנים חדשים וזאת אם המבנים ממוקמים בשטחים בתחום מבני המשק ושלא נעשה בהם שימוש אחר. 2. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 3. ככל שאין מבנים הניתנים להסבה, יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם ומוכנים להקמה, המבנים יוצבו על הקרקע ללא יסודות. ב. גודל המבנה: 1. יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור הקיבוץ באזור מבני המשק. 2. גודל המבנה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר (בעבור כל מבקש). בהתאם להנחיות משרד החקלאות 3. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. ג. תוקף ההיתר: 1. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. 2. עם פקיעת תקופת ההיתר או תום הפעילות החקלאית לפי המוקדם מביניהם, יסלק הקיבוץ את המבנה היביל- ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לעובדים זמניים במבנה משופץ ומוסב, אלא אם הקיבוץ מצוי בהליך הארכת אישור העסקת עובדים זרים בחקלאות. 3. הקיבוץ יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לקיבוץ היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 4. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זרים בענף החקלאות שניתנו לקיבוץ.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני חינוך והשכלה, תרבות, דת, קהילה ומרפאות. ב. מסחר.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>שימור</p> <p>א</p>
	<p>בתא שטח 900 קיימים מבנים לשימור מס' 1 ומבנה לשימור מס' 3. תא השטח הוא חלק ממתחם לשימור א'. בתא שטח 902 קיימים מבנה לשימור מס' 2, מבנה לשימור מס' 4 ומבנה לשימור מס' 5. על מתחם ומבנים אלה יחולו הוראות פרק 6.8 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	גינון ופיתוח.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, סככות צל ומתקני תשתית. 2. יותרו שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות. 3. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	גינון ופיתוח.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, סככות צל ומתקני תשתית. 2. יותרו שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות. 3. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע. 4. בתא שטח 635 קיים מקלט ציבורי, תתאפשר גישה למקלט בשעת חירום.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	א. בריכות שחיה, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש, מדשאות, חדרי חוגים. יותרו משרדים לשימוש זה בלבד. לינת שטח שאינה אכסון מלונאי תתאפשר ללא בניוי. ב. יותר מזנון בהיקף של 50 מ"ר. ג. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות שאינן יוצרות מטרד סביבתי, כגון אנרגיה סולארית, בהתאם לתקנות והוראות תמ"א/1.
4.9.2	הוראות
א	בניוי
	1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל. 2. יותרו משטחים תפעוליים, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות. 3. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 .
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים

4.11	דרך מוצעת
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 .
4.11.2	הוראות
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	א. שבילי הליכה ורכיבת אופניים, גינון ופיתוח. ב. דרכי גישה ושירות.
4.12.2	הוראות
א	שימור תא שטח 550 הוא מתחם לשימור נופי. על מתחם זה יחולו הוראות פרק 6.8 להלן.
ב	פיתוח ונוף 1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל. 2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע. 3. בתחום תא שטח 500 ניתן יהיה להקים, לטפל, ולתחזק את התשתיות הנדרשות לטובת הדרך כולל קיר אקוסטי במידה ויידרש, וכן תשתיות אחרות הקיימות במועד אישורה של תכנית זו.
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	א. תחנות היסעים, חניות לרכב, סככות צל, מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי גינון ו"ריהוט רחוב". ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת, ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת. ג. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות מתחדשות שאינן יוצרות מטרד סביבתי, כגון אנרגיה סולארית בהתאם לתקנות והוראות תמ"א/1.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. יותרו עבודות פיתוח הכוללות נטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות ושערים, תאורת בטחון ומעברים להולכי רגל. 2. שטחי הגינון ועבודות הניקוז ישמשו גם כשטחי חלחול מי נגר לתת הקרקע.
ב	תשתיות בתחום החניות הציבוריות ניתן להקצות חניות הכוללות עמדות טעינה חשמליות.
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	א. קבורה לצרכי הקיבוץ בלבד. ב. מבני שרות, סככת הספדים, בית טהרה, שירותים, סככות צל ומצללות. ג. משטחים תפעוליים, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות. ד. עבודות גינון ופיתוח.
4.14.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי

4.14	בית קברות
	<p>1. פיתוח בית העלמין בהתאם להוראות תמ"א/19.</p> <p>2. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח שלם.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 50% משטחי תוספת הקבורה ישמשו לקבורה רבודה.</p> <p>2. הצפיפות בחלקות הקבורה החדשות לא תפחת מ-400 יח' קבורה לדונם.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ברצועות ההפרדה ההיקפיות לבית העלמין יבוצעו נטיעות ושטחים להשהיית והחדרת נגר עילי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

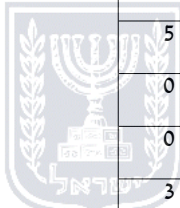
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידני-שמאלי (6) 3	צידני-ימני (6) 3	1	2	8.5 (5)	1 (4)	40	210	(3)	(2)	30	180	(1) 450	300		מגורים א'	מגורים א'
(6) 3	(6) 3	1	2	8.5 (5)	1 (8)	40	210	(3)	(2)	30	180	(1) 450	300		מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	12 (12)	5	109 (11)	23980 (10)	(3)	(2)	4360	19620	(9) 350			מגורים א'	מגורים א'
		1	1						45		10			מקלט	מגורים א'	מגורים א'
3	3		3	12 (12)		67 (14)	3685 (13)				3685 (13)		800		דיר מיוחד	דיר מיוחד
5	5		3	12 (12)		33	1815 (15)				1815 (15)				דיר מיוחד	דיר מיוחד
3	3	1	1	4.5			40 (16)	(3)	(3)	10	30		100		שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
5	5		2	10			1200	(3)	(3)		1200 (17)		500		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	1	2	8.5			3400	(3)	(3)	700	2700		1000		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': 417-0156406 - שם התכנית: קיבוץ גבעת השלושה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי					
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
5	5	1	2	8.5		65	3850	(3)	(3)	600	3250		1000			מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	2	(18) 12		45	6815	(3)	(3)	565	6250		1000			מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	1	2	(12) 12		90	(20) 125	(3)	(3)	(20) 25	(20) 100		(19) 90		906 - 903	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	2	8.5			(21) 550	(3)	(3)	50	500		1000		902 - 900	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	2	13		60	35000		(3)		35000		2000		1001	מבני משק	מבני משק
5	5	1	2	(12) 15		70	10800	(3)	(3)	1700	9100		2500		800		תעשייה
5	5	1	2	(12) 15		70	10800	(3)	(3)	1700	9100		2500		801		תעשייה
5	5	1	2	(12) 15		70	1500	(3)	(3)	250	1250		1500		802		תעשייה
5	5	1	2	(12) 15		45	5850	(3)	(3)	650	5200		5000		5000		ספורט ונופש
5	5	1	2	(12) 15		45	10950	(3)	(3)	1250	9700		5000		5001		ספורט ונופש
5	5	1	2	(12) 15		45	5750	(3)	(3)	650	5100		5000		5002		ספורט ונופש
0	0	1	1	(22) 12		55	65	(3)	(3) 10	5	50		90		1102		מתקנים הנדסיים
0	0	1	1	(22) 12		55	120	(3)	(3) 20	10	90		90		1103		מתקנים הנדסיים
3	3	1	1	(22) 12		55	120	(3)	(3) 20	10	90		90		1104		מתקנים הנדסיים
5	5		2	8.5			(24) 350			50	300) 18270 (23)		- 4001 4005		בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
5 (7)		1 - 8, 10 - 40, 42 - 44, 46 - 51, 54 - 187, 189 - 192, 194, 196 - 207, 210 - 215, 217 - 266, 280	מגורים א'	מגורים א'	5 (7)	5 (7)
5 (7)		284 - 299, 409 - 415, 498 - 499	מגורים א'	מגורים א'	5 (7)	5 (7)
5		425 - 426	מגורים א'	מגורים א'	5	3
	מקלט	499	מגורים א'	מגורים א'		
3		3000 - 3002	דיור מיוחד	דיור מיוחד	3	3
5		3003	דיור מיוחד	דיור מיוחד	5	5
3		600 - 601, 612 - 613, 618 - 632, 634 - 636		שטח פרטי פתוח	3	3
5		2000 - 2002	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	5	5
5		900		מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5		901		מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5		902		מבנים ומוסדות ציבור	5	5
0		903 - 906		מבנים ומוסדות ציבור	0	0
5		900 - 902	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5		1001	מבני משק	מבני משק	5	5
5		800		תעשיה	5	5
5		801		תעשיה	5	5
5		802		תעשיה	5	5
5		5000		ספורט ונופש	5	5
5		5001		ספורט ונופש	5	5
5		5002		ספורט ונופש	5	5
0		1102		מתקנים הנדסיים	0	0
0		1103		מתקנים הנדסיים	0	0
3		1104		מתקנים הנדסיים	3	3
3		4001 - 4005		בית קברות	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:

- מבנים הבנויים בהיתר ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מקווי הבניין הקבועים בתכנית. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- בבנייה טורית, לרבות בניינים דו משפחתיים, יותר קו בניין צדי 0 (אפס) מי בין שני מגרשי מגורים בתנאי שהוא מחייב בשני המגרשים-מתייחס לקווי בנין צדיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית.

ג. בייעוד מגורים א' לא יותרו פתחים בקיר בין שני מגרשים בקו בנין צדי 0 מ'.

ד. זכויות הבנייה בייעוד מגורים א': שטח עיקרי ליחיד - 180 מ"ר. שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע. שטחי השירות - 30 מ"ר (מלבד היחידה הקטנה). התכנית לא תאפשר בניית מבני עזר בנוסף לכך. המחסן בייעוד מגורים יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ה. בייעוד מגורים א' שאינם בתאי שטח 425-426, סטייה הנובעת מעדכון מדידה לא תהווה שינוי לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לבינוי הקיים בשטח.
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (3) תותר העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות לא ימוקמו במרתף שטחי המרתף יהיו שטח עיקרי.
- (4) סה"כ: 266 יחיד.
- (5) 8.5 מ' לגג שטח (כולל מעקה הגג) ו-9.0 מ' לגג רעפים משופע.
- (6) או 5, כמסומן בתשריט.
- (7) או 3, כמסומן בתשריט.
- (8) סה"כ: 25 יחיד.
- (9) בכל צורת בינוי הצפיפות המינימלית תעמוד על 5 יחיד לדונם נטו. בבניה צמודת קרקע גודל מגרש מירבי לא יעלה על 350 מ"ר ליחידת דיור.
- (10) שטחי בניה לשני תאי שטח יחד.
- (11) מספר יחיד לשני תאי שטח יחד.
- (12) לא כולל מתקנים טכניים.
- (13) בשלושת תאי השטח, 55 מ"ר עיקרי ושירות לכל יחידת דיור.
- (14) בשלושת תאי השטח.
- (15) 55 מ"ר עיקרי ושירות לכל יחידת דיור.
- (16) זכויות בניה יותרו רק עבור המגרשים מעל 100 מ"ר.
- (17) לסככות צל בלבד.
- (18) לא כולל מתקנים טכניים. מגבלת גובה אינה חלה על מגדל המים הקיים.
- (19) לא תותר חלוקה לתאי שטח.
- (20) זכויות עבור כל תא שטח בנפרד.
- (21) שטח למסחר לא יעלה על 550 מ"ר עיקרי ושירות בכול תאי השטח 900-902 ביחד.
- (22) גובה מבנה אינו כולל מתקנים טכניים.
- (23) שטח כולל של בית קברות.
- (24) שטחי בניה לכל תאי שטח יחד, עבור מבני שרות, סככת הספדים, בית טהרה, שירותים, סככות צל ומצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לכל יעור קרקע.
2. תנאי להיתר בניה באזורי המגורים, בהתאם לחלוקת האזורים ולדרכים המוצעות לכל מתחם כפי המסומן בתשריט, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל אזור/מתחם.
3. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 425 - 426 כולל השביל המוצע בתא שטח 533 יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאזור זה.
4. תכנית בינוי ופיתוח תוגש בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - א. מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות), ואת רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מבנה בנפרד.
 5. תנאי להיתר בניה להקמת מפעל באזור התעשייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, לנושא תחום ההשפעה על המגורים הסמוכים.
 6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת הכוללת אמצעים לשימור וניהול הנגר ומניעת הצפות בתחום התכנית. במידה והתכנית תציע קידוחי החדרה/ חלחול אלה יוגשו לאישור רשות המים.
 7. תנאי להיתר בניה מעל קו מקורות קיים ועד 8 מ' ממנו לכל צד הינו תיאום עם חברת מקורות.
 8. היתר הבנייה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, על מנת להבטיח את תפקודם בסיום העבודות, וכן להבטיח את ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים.
 9. היתרי בניה שיוגשו באזור פשט ההצפה יידרש אישור רשות הניקוז.
 10. תנאי להיתר בניה יבוצע תיאום עם נת"י במסגרת התכנון המפורט לחיבור לדרך 483 ביחס להסדרי התנועה הנדרשים לחיבור לדרך.
 11. תנאי להיתר בניה לעת התכנון המפורט לביצוע שטחי השהיית הנגר בסמוך לדרך 483 יהיה תיאום מול נת"י.
 12. תנאי למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות:
 - א. אישור היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לקיבוץ.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי הקיבוץ על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישורים: רמ"י, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, רשות הכבאות, משרד הבריאות, פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - ד. תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות (מים, ביוב, תקשורת וגז), הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון עפ"י הנדרש.
 - ה. התחייבות וערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר:
 1. הקיבוץ יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ משפטי של הוועדה המקומית, ולפיה, בין היתר, המבנה היביל- ארעי והמבנה המשופץ, מוסב ישמשו למגורי עובדים זמניים בחקלאות בלבד. כל זמן שיש בידו אישור תקף להעסקתם, ולא ישמש למטרת מגורי תושבי הקיבוץ, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת.
 2. הקיבוץ יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהוועדה המקומית תוכל





<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>עפ"י דין להיכנס למקרקעין להרוס את המבנה על חשבון בעל היתר ולפנותו במידה והקיבוץ לא עשה כן בתום תוקפו של היתר. תנאי זה ירשם בהיתר הבניה.</p> <p>ו. זכות סירוב:</p> <p>למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי עובדים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים במבני המשק.</p> <p>לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>
<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות, למעט אזור מבני משק ואזור תעשייה.</p> <p>2. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים.</p> <p>3. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית הנמצאות בתחומי מגרשים.</p> <p>4. ביעוד מגורים א' תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום שבין קווי הבניין לגבול המגרש ותובטח גישה לטיפול ותחזוקתן.</p>	<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייערך על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, למעט לדרכים מס' 1, 4, 12 ו-14 בקטע שבין תא שטח 800 ועד דרך מס' 1.</p> <p>2. לא תותר גישה ישירה של רכב מדרך מס' 483 אל תאי השטח הגובלים בה, למעט לדרך מס' 1.</p> <p>3. במסגרת התכנון המפורט לחיבור לדרך 483, יבוצע תיאום עם נת"י ביחס להסדרי התנועה הנדרשים לחיבור לדרך.</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים</p>

שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ. ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז איטום והשקיה. 3. רחבות ציבוריות: תובטח הצללת השטח באמצעות עצים. 4. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטייה לתכנית זו. 5. תחזוקת עצים ברחבי הקיבוץ תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני הבינמשרדי ובהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב: 1. היתרי בניה יוצאו על בסיס הנחיות נספח הביוב. 2. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, בכפוף לאישור משרד הבריאות. 3. על התחומים המסומנים בתשריט בתחום רדיוסי מגן, יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם- הגבלות באזורי מגן. 4. מבני מגורים או מבני ציבור חדשים ימוקמו רחוק ככל הניתן מתחנות השאיבה. במרחק שלא יקטן מ- 50 מטר. 5. שדרוג תחנת השאיבה הראשית יידרש לאחר הגעת יעד האוכלוסיה לכ- 1200 נפש (לפי הלמ"ס). 6. ביצוע תחנת השאיבה הדרומית (המתוכננת) יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות המים. ניקוז: 1. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית וניקוז ציבוריות בתוך תאי שטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין, אלא אם ניתן היתר בנייה למבנים בקו בנין אפס. 2. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים בכפוף להוראות תמ"א/ 1. 3. נפחי ניהול הנגר יהיו כמפורט להלן: אגן 1A, אגן 2A בהתאם לנפח הבנוי וכמפורט בנספח הניקוז. אגן B יהיה בנפח איגום שלא יפחת מ- 2200 מ"ק ובהתאם לנספח הניקוז. 4. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. 5. מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים. 6. ניקוז אזורי ציבוריים ושטחים פתוחים יופנה לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים. 7. לא יתוכננו מבני קבע ברצועות בהן הוגדרו שטחים לניהול וויסות הנגר.</p>	



6.6 ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>8. פני הקרקע בשצ"פ, בחצר מבני ציבור, בחלק פתוח של כל יעוד אחר יתוכננו בשיפוע ליצירת ערוצי הזרימה, במטרה לייצר אזור הצפה והשהייה בנפח מינימלי כמופיע בנספח הניקוז.</p> <p>9. הרחובות המתוכננים במסגרת התכנית ישמשו גם להולכת נגר, לצורך כך חתך הכביש ייבנה בשיפוע לציר המרכזי, בתחומו גם יונחו הקולטנים.</p> <p>10. הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.</p> <p>מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>2. בתוואי מעל קו מקורות קיים לא תותר הקמת מבנים, ונטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודה בתחום רצועה זו בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. בתחום רצועת תשתיות לפי תמ"א/ג/47/1/4 בלבד.</p> <p>4. תשמר דרך הגישה לקו מקורות לכל אורכו בתחום התכנית לצורך אחזקה (גם בעת עבודה וגם במצב הקבוע).</p>	



6.7 סביבה ונוף	6.7
<p>1. התאורה שגובלת בכביש ההיקפי של הישוב תהיה תאורה המונעת זיהום אור.</p> <p>2. התאורה בגבול השכונה המערבית תופנה כלפי פנים הישוב ולא כלפי השטחים הפתוחים.</p>	



6.8 שימור	6.8
<p>התכנית קובעת מבנים, אתרים ומתחמים לשימור.</p> <p>6.8.1 על מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. למבנה או אתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא, שיאושר ע"י ממונה השימור לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. לא תותר הריסת מבנה או אתר לשימור. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה לאחר שתשקול את המלצת ממונה השימור והמלצת תיק התיעוד.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה או אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון הן ביחס למבנה או אתר לשימור והן ביחס לתוספות הבניה.</p> <p>ה. יותר שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק התיעוד</p> <p>ו. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות ונגישות כגון: מיגון ומרחבים מוגנים, מתקנים לכיבוי אש, מילוט והנגשה לנכים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ח. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. לשרידי מבנים, מתקנים או פרטי פיתוח היסטוריים אשר ממונה השימור</p>	



שימור	6.8
<p>המליץ כי ניתן להרסם, יוכן תיק תיעוד לפני ההריסה.</p> <p>ט. תחזוקת מבנה לשימור תתבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>6.8.2 בנוסף על האמור בסעיף 6.8.1, על מבנה לשימור דרגה א' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>י. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור, למעט שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.</p> <p>יא. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור ועל פי צרכי הבטחון.</p> <p>יב. יותרו תוספות בנייה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>6.8.3 בנוסף על האמור בסעיף 6.8.1, על מבנה לשימור דרגה ב' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>יג. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה בכפוף להמלצת ממונה השימור ובתנאים הבאים:</p> <p>יד. הוועדה שוכנעה שאין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע במטרות השימור.</p> <p>טו. תוספת הבניה תתחשב באופי המבנה, במיקומו באפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>6.8.4 חיזוק מבנה שנקבע לשימור:</p> <p>טז. חיזוק מבנה שנקבע לשימור יבוצע בהתאם לחו"ד מהנדס שימור כחלק מסקר הנדסי בתיק תיעוד מלא, בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של אדריכל שימור, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.</p> <p>יז. עבודות להנגשה מבנה לשימור ולהתאמתו לתקנים יהיו בהתאם לתיק התיעוד המלא, ובהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה (תקנה 17א) בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (תיקון) התשע"ח 2008 ועדכוניה. העבודות יבוצעו בליווי אדריכל שימור.</p> <p>6.8.5 רשימת מבנים/אתרים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית התרבות 1958, תא שטח 900, דרגת שימור א' 2. מגדל המים 1952, תא שטח 902, דרגת שימור א' 3. חדר האוכל 1960, תא שטח 900, דרגת שימור ב' 4. מרפאה 1953 ו-1986, תא שטח 902, דרגת שימור ב' 5. מכבסה, תא שטח 902, דרגת שימור ב' <p>6.8.6 רשימת מתחמים לשימור:</p> <p>מתחם א' מרכז הקיבוץ, הדשא המרכזי. תא שטח 900</p> <p>6.8.7 רשימת מתחמים לשימור נופי:</p> <p>הדרך אל בית העלמין, תא שטח 550</p>	
שימור	6.9
<p>6.8.8 הוראות ביחס למתחמים לשימור:</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה במתחם לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100. תכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

שימור	6.9
<p>הבינוי תכלול התייחסות לכלל רכיבי המתחם, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על מרכיביו ומאפייניו, כולל המערך הנופי, פיתוח השטח ומערך הדרכים והשבילים.</p> <p>2. תכנית הבינוי תתואם עם מחלקת השימור או הממונה על השימור ותאושר על-ידי וועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>3. יישמרו האופי והמאפיינים של החלל הנופי הפתוח במתחם לשימור.</p> <p>4. יותרו עבודות פיתוח לרבות שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גינון, העברת תשתיות תת קרקעיות וכיו"ב. עבודות תחזוקה ותיקוני תשתית אינן חייבות באישור ממונה השימור.</p> <p>6.8.9 הוראות ביחס למתחמים לשימור נופי</p> <p>1. ישמר החלל הנופי הפתוח, העצים והצמחייה שבתחומו.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים.</p> <p>3. יותרו עבודות פיתוח לרבות שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, פסלי חוצות, נטיעת עצים, גינון, העברת תשתיות תת קרקעיות וכיו"ב. עבודות תחזוקה ותיקוני תשתית אינן חייבות באישור ממונה השימור.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>הגנה על מי תהום:</p> <p>6.10.1 מים ושפכים:</p> <p>א. שפכים סניטריים- יחוברו ישירות למאסף מרכזי.</p> <p>ב. שפכים "מזוהמים"- מפעילות הרפת, המוסך, אזור התעשייה ואזורי אצירת אשפה- יחוברו למונה הדפסה 66 לקו הסניטרי לאחר קדם טיפול ו/או יאספו ויפנו לאתר מורשה.</p> <p>1. איכות השפכים ורמתם יעמדו בכללי תאגידי מים וביוב.</p> <p>2. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את הריכוז המזוהמים בשפכים.</p> <p>3. שפכים מהמוסך ינוקזו לביוב דרך מפריד שמן דלק תקני, שפכי הרפת יוזרמו לביוב דרך מתקן הפרדה.</p> <p>ג. מערכת הביוב, תחנת שאיבת ביוב ראשית ומשנית- יעמדו בדרישות משרד הבריאות ויבוצעו בהתאם להנחיות ולנספח הביוב המצורפות לתכנית זו.</p> <p>ד. אתרי אצירת פסולת לסוגיהן ינוקזו למערכת הביוב כנדרש עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד (לאחר סינון גס).</p> <p>ה. הכנת תכנית להנחת קווי מים, ביוב וניקוז בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6.10.2 חומ"ס וחומרים מזהמי קרקע ומי תהום:</p> <p>א. אחסון חומ"ס וחומרים מזהמי קרקע בכל כמות שהיא, יהיו במבנים מקורים ועל גבי משטחים אטימים ויכללו מאצרות המונעים חלחול וזליגה של מזהמים לקרקע. ככל ומדובר באחסון חומ"ס בכמויות שאינם לפטור ונדרשים בהיתר רעלים, תנאי להיתר בניה יהיה במסגרת היתר רעלים.</p> <p>ב. מכלי אחסון/ ארונות לאחסון חומרים מסוכנים ו/או מזהמי קרקע יוצבו במאצרה 110% מנפח המכל. יותקנו על מיתקן מוגבה, באופן שיאפשר מעקב אחר אפשרות של דליפה ממנו,</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

לחילופין, יהיה המכל עשוי מרצפה ודופן כפולים, באופן המאפשר בקרה לכל אפשרות של דליפה מהדופן והרצפה הפנימיים אל הדופן והרצפה החיצוניים של המכל.

6.10.3 מניעת זיהום קרקע ומקורות מים:

א. תנאי להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן - קבלת אישור רשות המים.

ב. מכלים עיליים כגון עבור כימיקליים לבריכה וגנרטורים לחירום יוצבו בתוך מאצרות תקינות בעלות נפח של 110% מנפח המכל שבתוכן.

ג. צנרת הביוב שתוכנן בתקן המחמיר למניעת דליפות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ד. נגר עילי היכול להכיל חומרים מזהמים יוזרם למערך הביוב.

ה. כל פעילות המערבת שימוש בחומרים אשר יש בהם כדי לגרום לזיהום קרקע ומי תהום

תבוצע על גבי משטח עם איטום מתאים. הרצפה תבנה באופן שימנע זליגת שפכים/ תשטיפים אל מחוץ למבנה/אזור נקי במבנה.

6.10.4 הנחיות לעבודות פיתוח, עפר ובניה:

א. באזורים בהם פעלו עסקים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, תנאי להיתר בניה יכלול השלמה של ביצוע בפועל של חקירת דיגום הקרקע ודיגום של מי התהום ובמידת הצורך תוגש תכנית שיקום.

ב. בזמן עבודות הפיתוח ייקבעו הנחיות להימנעות היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר.

ג. אין לאפשר מצבורי פסולת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66