

2 - 1873

תל-אביב, רחוב סוטיין 27, ת.ד. 16040, טל. 03-5452041/5452435, פקס. 03-5452430
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 051-891232-5, פקס. 051-891228
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751960, פקס. 06-751166



חברה קבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

א.ב. תכנון

(2-181)

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת מס. ת.מ. 6402/ע

לקיבוץ יפעת

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2358/ע (מחוקקת)

וכן לתכנית מנהל ת.מ. 3370/ע

א.ב. תכנון חברה קבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה
רחוב סוטיין 27 טל. 03 - 5452010
10.6.92 מס' עבודה 8.1194.00
אדר' בר אילן אילן



חברה קיבוצית לאדר כנרת, ייעוץ והנדסה בע"מ

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של הקבוץ יפעת מס' ת.מ. 6402 ותחול על השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:
מחוז צפון. נפה נצרת מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
5. גושים:
17426, 17417, 17427
6. שטח התכנית:
831 דונם.
7. יוזם התכנית:
קבוץ יפעת.
8. עורך התכנית:
אדריכל בר אילן אילן.
9. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע:
קבוץ יפעת.
11. מטרת התוכנית:
א. תיחום שטח של קבוץ יפעת.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
ז. תכנית מפורטת זו תבטל לאחר אישורה, תכניות קיימות.



חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ **ב.תכנון**

-3-

11. פרק ב' חלוקת שטח התכנית וסימון האזורים

שטח שטח מהתכנית צבע
 בדונם כאחוזים בתשריט
 =====

			<u>אזור א': מגורים, ומוסדות ציבור</u> מבני צבור, מבני חינוך, מתקני נופש, משרדים, שרותים, מבני בריאות, תרבות, דת, מועדונים, ספריות, גנים, מדשאות, ככרות ורחבות, מתקני מים ותשתית, מחסנים, מגרשי חניה.
צהוב	32.0	266	
			<u>אזור ב': מבני משק - מכנים ומתקנים של המשק, המשרתים את המשק התקלאי.</u>
חום מותחם ירוק	36.5	303	
			<u>אזור ג': תעשייה לרבות חניות ומתקני תשתית.</u>
סגול	1.4	12	
			<u>אזור ד': פרטי פתוח.</u>
ירוק מותחם ירוק	3.5	29	
			<u>אזור ה': מלאכה</u>
סגול מתחם סגול	1.9	16	
			<u>אזור ו': בית ספר אזורי</u>
כתום מתחם חום	3.4	28	
פסים ירוקים	11.0	92	<u>אזור ז': קרקע תקלאית</u>
כתול	0.4	3.0	<u>אזור ח': תחנת דלק כולל חניות, מתקני תשתית.</u>
קיים-חום מוצע-אדום	3.4	28	<u>אזור ט': דרכים וחניות</u>
צהוב מתחם ירוק	1.6	13	<u>אזור י': מוזיאון חקלאי</u>
אפור	2.2	18	<u>אזור יא': אחסנה</u>
ירוק מתחם חום	2.7	23	<u>אזור יב': ספורט</u>
	-----	-----	
	100%	'831	סה"כ



פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו זרז: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בנין: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
- לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתם.
8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך ארצית: כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא"צ)
- דרך אזורית: כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמא"צ)
10. בנין צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות



-5-

11. דרכים : דרכים ארציות ואזוריות יפקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בתוך חישוב או כסמוך לו יפקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 16 (א) לחוק. או יחכרו למועצה האזורית על ידי בעלי הקרקע. לענין סעיף זה "רשות מקומית" לרבות קבוץ.

12. הפקעות לצרכי צבור ורישום

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו בדיס וירשמו ע"ש המועצה האזורית או ע"ש או שיחכרו לישוב ע"י בעל הקרקע.

13. כפיפות התכנית : תכנית הישוב תהיה מתאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות.

רשימת תכליות ושימושים

כללי: א. לגבי תכליות שלא הזכרנו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באיזור הנידון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

איזור מגורים ומוסדות ציבור

איזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים וכן עבור:
(1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
(2) שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
(3) מוסדות בריאות, תרבות ודת.
(4) מועדונים.

איזור ספורט

שטח למתקני ספורט ונופש: מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט ואמפיתאטרונים.

אזור פרטי פתוח

שטחים אלה כוללים:

1. גנים ותורשות.
2. שטחים שמורים לדרכי ניקוז.
3. כל בניה מעבר למצויין בסעיפים דלעיל, אסורה פרט לגינון, אספקת מים, תשמל, ניקוז, ביוב ומקלטים.



-6-

אזור למבני משק

שטח קרקע להחזקת בעלי חיים, שטחים לאיתסון מזון וכלים בשרות המשק לרבות מתקני תשתית. "אישור תוכנית מפורטת, או מתן היתר בניה להרחבת הרפת יהיה מותנה בהפעלתו של מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת הקיימת והעתידיה שיאפשר את חבור שפכי הרפת למתקן טיהור אזורי".

אזור תעשייה

שטח קרקע למפעלי תעשייה, לרבות מערכות עזר, מחסנים וחניות. המפעלים יהיו כאלה שאינם מהווים מפגע אקולוגי לתושבי הישוב.

אזור מלאכה

אזור לבתי מלאכה: מוסך מסגריה, נגריה לשרות המשק החקלאי והצרכני.

דרכים וחניות

שטח לדרכים, חניות וסובות רכב.

אזור אחסנה

שטח קרקע שיעודו מבנים ומשטחים לאחסנה לרבות מתקני עזר, חניה, גנים וחרשות.

אזור מוזיאון חקלאי

שטח למוזיאון ומשטחי תצוגה של ציוד חקלאי.

אזור בית ספר אזורי

שטח לבית ספר משותף של ישובי הסביבה, כולל כתות ואולמות לימוד, מבני משרדים ושרות.

אזור תחנת דלק

שטח לתחנת דלק ומתקני תשתית.

אזור חקלאי

שטח קרקע לעבוד חקלאי, לרבות חממות לצמחי נוי.



חברה קיבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה בע"מ

פרק ה' דרכים ותניות .

איזור	שטח בניה מקסימלי	גובה בניה ומספר קומות מירבי	מיקום הבניינים קוי בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים ומוסדות ציבור	בהתאם לחישוב נטו שטח איזור מגורים תהיה הצפיפות 3.0 יח' לדונם.	3 קומות מקסימום 9 מ' גובה מקס'	מרווחים בחזיתות 15 מ' מינימום בגמלונים 6 מ' מינימום.
שטח מבני משק	גודלם וייעודם יהיה ע"פ תכנית מפורטת בתאום עם משרד החקלאות ובהסכמת הועדה המחוזית.		
מלאכה	40% לקומה מקס' 12 מ'	2 קומות 12 מ'	6 מ' מינימום
שטח למבני אחסנה.	40% לקומה מקס' 15 מ'	2 קומות 15 מ'	6 מ' מינימום
שטח פרטי פתוח	אסורה כל בניה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.		
תעשיה	שטח בניה מקס' לקומה 40%	2 קומות מקס' 12 מ'	מקום ומרווח עפי תכנית מפורטת.
מוזיאון חקלאי	שטח בניה מקס' לקומה 40%	2 קומות מקס' 12 מ'	עפ"י תכנית מפורטת
תחנת דלק	לפי תכנית מיוחדת מאושרת ע"י הועדה		
בית ספר אזורי	שטח בניה מקס'	3 קומות מקס' 10 מ'	מרווחים בחזיתות 15 מ' מינימום הגמלונים 6 מ'
שטח ספורט	שטח בניה מקס' 20% לקומה	2 קומות מקס' 12 מ'	מרווחים בחזיתות 15 מ' הגמלונים 6 מ'

א. באזור מגורים ובנייני ציבור יהיה שיעור בניה מירבי 15% משטח
 הקרקע באיזור הנדון.
 ב. שטח מבני מגורים וציבור הנו - 40020 מ"ר.



-8-

פרק ה' דרכים ותחניות.

1. מקומות הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
 2. איסור בניה. לא יקום כל בנין בשטח שהוא מקום לדרך, ולא תעשה בו כל עבודה, פרט לעבודות הקשורות עם סלילת דרך.
 3. דרך הולכי רגל. דרכים ממרכזי היישוב אל בנייני הציבור, שכונות ובתי ילדים, מבני משק ותעשייה כמסומן בתשריט.
 4. תחניות. שטח מקום תחניה לרכב אחד יהיה לא פחות מ- 25 מ"ר. היישוב השטחים לתחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה, לפני הוצאת היתר בניה תוגש הצעת פתרון לתחניה עבור שימוש עתידי בשטח הנדון.
- שטח הדרכים והתחניות כלול באיזור הישוב.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:
 - א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו התחניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.
2. נטיעת עצים ושמירתם:
 - א. הועדה רשאית להורות בהודעה נכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.



-9-

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית.

לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.

4. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. תאום - בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות התוקיות הנוגעות בדבר.



6. דו"ח ממצאים סביבתיים

בקשה להיתר בניה תוגש בלווי דו"ח מימצאים סביבתיים של אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ותכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקרה 16 לתקנות התכנון והבניה מתן היתר בניה - ותנאיו תש"ל-1970) בנושאים הבאים:

- א. שפכים - דרכי טפול בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טפול שיאפשר התחברותם למפעל טפול אזורי.
- ב. ניקוז - הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב וקביעת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ג. פסולת - דרכי הטפול בפסולת למיניה והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. טפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש - הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.
- ה. זיהום אויר - פרוט האמצעים למניעת זיהום אויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה טפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך היצור או בשרותים הנלווים.
- ו. חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגים וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל. תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.

פרק ח' - שונות

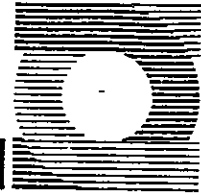
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	- 9.5 מ'

ק"ו = קילו ואט

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות מוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

גושים

כל הגושים והחלקות הקיימים יבוטלו ויקבעו מחדש כאשר יקבע הסדר חלוקה חדש בהתאם לתכנית שיבוץ.

הפקעות

הפקעות קרקע תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה.

פרק י' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש תומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות

ב. תכנון
לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד הפנים מודיע בפני

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6402 אישור תכנית מס.

הועדה המהונית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.10.92 לאשר את התכנית.

1127

B:

יו"ר ועדה המחייבת

סמנכ"ל לתכנון

6402

הודעה על אישור תכנית מס.

4124

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום 24.6.93 מלג' א' 3474