

2-3872

הודעה על אישור תכנית מס' 1304
מס' תכנית 4935
23.11.2000

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"
מס' תכנית 1304
98.00

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תכנית מתאר מס' ג/11304

קיבוץ מרחביה

שינוי לג/3024 ולג/3655

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאלים" קיבוץ מרחביה

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל רח' הבונים 19, ק.טבעון, טל' 04-9835146

אוגוסט 1998
עדכון: פברואר 2000
לתוקף: אוגוסט 2000

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק יזרעאל

נפה: יזרעאל

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות בתכנית
תכנית מתאר ג/11304 - תכנית כוללת לקבוץ מרחביה, המהווה שנוי לג/3024 ולג/3655.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.
2. מסמכי התכנית
הוראות התכנית 21 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מיקום
קבוץ מרחביה, ביציאה המזרחית מעפולה לכוון בית שאן, על כביש 71.
4. שטח התכנית
כ- 756.07 דונם (מחושב גרפית).
5. מס' יח"ד
בשטח התכנית מתאפשרת הקמת 138 יח"ד בשכונה הקהילתית וכ-175 יח"ד בשטח הקיבוץ. סה"כ קיים + מוצע 313 יח"ד.
6. יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת ג/3024 לג/3655, לג/4265 ולג/9199.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

7. הקרע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק חלקה
16703		86
16814		12
16788	6, 5, 11,	10-7, 4
16789	29-25, 22-7, 5-1	24, 6
16702		13
16815		29

8. היוזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
קבוץ מרחביה, ד.נ. יזרעאל, 19100, טל. 06-6598701, פקס. 06-6523254

9. עורך התכנית

ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, רחי הבונים 19, ק.טבעון.
טל: 04-9835146, פקס: 04-9833704.

10. בעל הקרע

קבוץ מרחביה
ומינהל מקרקעי ישראל, - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
קרית הממשלה נצרת - עלית
טל: 06-558211
בכירה לקיבוץ מרחביה.

11. מטרות התכנית

עריכת תכנית כוללת לקבוץ מרחביה.

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשכונת מגורים קהילתית ושימושים נלווים, דרכים, חניות, שצ"פים.

ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לצורך הרחבת שטחים לתעשייה ולמבני משק.

ג. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה".
קביעת שטח ליעוד משולב לבנייני ציבור ומסחר.
הגדרת שטח למגורי חברים.

הגדרת שטח למבני ציבור וקהילה.
הגדרת שטח למסחר ושרותי דרך.

קביעת שטח לאתר לאומי (מבני הקבוצה הראשונים).
שינוי מערך הדרכים ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחים והיעודים שנוספו.

ד. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.

פרק ב' - באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

1. גבול התכנית
2. גבול תכנית מאושרת
3. גבול תחום שיפוט
4. אזור מגורים א'
5. אזור מגורים א' מיוחד
6. אזור מגורים ב'
7. אזור בנייני ציבור וקהילה
8. אזור מבני משק
9. אזור בתי ילדים
10. אזור מלאכה ומשק
11. שטח לספורט
12. אזור ארוח כפרי
13. שטח למשתלה
14. שטח ציבורי פתוח
15. שטח פרטי פתוח
16. אתר לאומי
17. דרך קיימת
18. דרך לביטול
19. דרך זמנית קיימת
20. אזור מסחר ושרותי דרך
21. אזור תעשייה
22. שטח לאחסנה
23. מרכז מזון
24. דרך מוצעת
25. דרך משולבת
26. שטח לחניה-
27. אזור חקלאי
28. תעלת ניקוז / ואדי
29. מעבר הולכי רגל במפלס שונה
30. קו חשמל
31. מבנה להריסה
32. מבנה קיים
33. מס' דרך
34. מרווח בנייה מינימלי
35. רוחב הדרך
36. גבול גוש
37. גבול ומס' חלקה רשומה
38. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
39. גבול מגרש מוצע ומספרו
40. גבול אתר עתיקות
- קו כחול
- קו כחול - מקוקו (קצר)
- קו נקודה - כחול מקוקו (ארוך)
- שטח צבוע בצבע כתום כהה
- שטח צבוע בצבע כתום מוקף בשחור
- שטח צבוע כתום בהיר
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- שטח צבוע בצבע חום בהיר מותחם בירוק
- שטח כתום תחום כתום כהה
- סגול מותחם בסגול כהה
- שטח צבוע ירוק מותחם בחום
- שטח צבוע צהוב מותחם ירוק
- שטח צבוע אפור ירוק לסרוגין מותחם בירוק
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
- שטח צבוע תכול עז
- שטח צבוע בצבע חום
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט מותחמים באדום
- שטח אפור מותחם אפור כהה
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע אפור בהיר מנוקד
- שטח צבוע סגול מותחם בכחול
- שטח צבוע בצבע אדום
- שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין באלכסון
- שטח צבוע אדום כחול לסרוגין באלכסון
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין
- קו בצבע תכלת
- תאור גשרון בקו שחור על רקע התשריט
- קו-נקודה בצבע אדום
- שטח מפוספס שחור על רקע התשריט
- קו שחור משורטט עפ"י צורת המבנה
- מספר ברבוע עליון של עיגול
- מספר ברבוע צדדי של העיגול
- מספר ברבוע תחתון של העיגול
- קו בצבע התשריט עם משולשים משני עברים
- קו ועיגול בצבע ירוק
- קו ועיגול מקוקו בירוק
- קו שחור וסיפרה
- קו שחור מקוקו

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
--	--	36.27	274.21	אזור חקלאי
9.28	70.17 ✓	--	--	אזור מגורים ב' ✓
18.87	142.66 ✓	23.36	176.64	אזור מגורים א' ✓
5.03	38.04 ✓	5.35	40.47	אזור תעשייה ✓
7.62	57.65 ✓	5.71	43.19	שטח לבניני ציבור ✓
12.19	92.18 ✓	--	--	שטח לבניני משק ✓
8.61	65.08 ✓	0.50	3.75	שטח ציבורי פתוח ✓
6.15	46.47 ✓	2.87	21.69	שטח פרטי פתוח ✓
2.62	19.82 ✓	1.97	14.86	שטח ספורט ✓
6.89	52.06	9.65	72.97	דרך קיימת או מאושרת
7.24	54.72	--	--	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
2.32	17.52 ✓	--	--	תעלה ✓
1.55	11.71 ✓	--	--	דרך משולבת מוצעת ✓
0.73	5.54 ✓	0.49	3.71	אתר לאומי ✓
2.82	21.33 ✓	--	--	אזור מגורים א' מיוחד ✓
0.42	3.21 ✓	--	--	תחנת תדלוק ושרותי דרך ✓
3.79	28.65 ✓	--	--	שטח אחסנה ✓
--	--	10.80	81.68	אזור מלאכה ומשק
0.47	3.57	--	--	שטח לחניה
2.11	15.92 ✓	--	--	שטח לארוח כפרי ✓
1.29	9.76 ✓	--	--	שטח למשתלה ✓
--	--	3.03	22.91	אזור בתי ילדים
100%	756.07	100%	756.07	סה"כ

סגור
2023

פרק ג' - תכליות ושימושים

תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א' (כתום כהה)

מיועד להקמת בתי מגורים לחברי המשק, אכסון, מקלטים, שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

אזור מגורים א' מיוחד (כתום מותחם שחור)

מיועד להקמת בתי מגורים לחברי המשק, חדרי ארוח כפרי, אחסון, מקלטים, שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

2. אזור מגורים ב' (כתום בהיר)

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים וחניות, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ, במסגרת יחידת הדיור ניתן למקם משרד לעוסקים במקצועות חופשיים. המשרד יהיה לשימוש בעל הבית בלבד ובתנאי שלא יפריע לסביבתו ויעמוד בתנאי החניה הנדרשים.

3. אזור למבני ציבור (חום מותחם חום כהה)

מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

4. ארוח כפרי (צהוב מותחם ירוק)

אזור שנועד לארוח כפרי שיכלול חדרי טיפול, שרותי בריאות, נופש רפואי, מסחר, שרותי הסעדה, בתי קפה, מתקני שעשועים בשטחים המגוננים ופינוט ישיבה.

5. אזור מבני משק (חום בהיר מותחם ירוק)

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מוסכים וסככות לצידוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

6. אתר לאומי (תכול עז)
יעוד קרקע זה נועד לשמר אתר התישבות לאומי מתחילת המאה - מבני העליה לקרקע של קבוצת מרחביה. במבני האתר יותרו שימושי תרבות, חינוך ותיירות לרבות ארוח, הסעדה, מועדונים ומסחר ובלבד שישמר המראה חיצוני המקורי של המבנים, בהתאם לדרישות המועצה לשימור אתרים.
7. אזור תעשייה (סגול)
מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושרותים לתפעול מתקני התעשייה.
8. שטח לאחסנה (אפור בהיר, מנוקד)
נועד לשמש שטח אחסנה. יותרו בו משטחים, קונסטרוקציות איחסון וסככות קלות.
9. שטח ציבורי פתוח (ירוק)
נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, פינות חי, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני טרנספורמציה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
10. אזור תדלוק ושרותי דרך
אזור שנועד לתחנת תדלוק סוג ב', לפי תמ"א 18. שינוי מסי 2 נוסח 1966, ניתן להקים בה מזנון, ומשרדים לא יותרו מוסכים ותיקוני רכב. הקמת התחנה מותנית בהגשת תכנית מפורטת כפופה להוראות תמ"א 18.
11. משתלה (אפור ירוק לסרוגין מותחם בירוק)
אזור המשתלה ישמש לגידול ושווק צמחי בית וגן, ריהוט גן ומוצרים משלימים לבית ולגן.
12. שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק כהה)
מיועד לשטחים פתוחים מגוננים בעיקרם, כולל שטחים להעברת קוי תשתית תת קרקעיים, מבני טרנספורמציה, דרכים פנימיות לרכב והולכי רגל, שטחי חניה, מגרשי ספורט ומשחקים.
13. שטח למתקני ספורט (ירוק מותחם חום)
ישמש להקמת מתקני ספורט למיניהם מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושרותים נלווים, כולל מזנון.

14. דרך קיימת / מוצעת (חום/אדום)
שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
15. דרך זמנית - קיימת (אלכסונים באדום מותחם באדום)
הדרך הנ"ל תבוטל לאחר אישור דרך חלופית בתביע וסלילתה בפועל. השטח שבוטל יעודדו כדרך יהיה לשצי"פ.
16. דרך משולבת (אדום ירוק לסרוגין)
נועדה לנגישות הולכי רגל וכלי רכב, למגרשי מגורים.
17. תעלה (קו בתכלת)
תשמש לניקוז מי נגר משטחי המגורים ומהשדות.
18. מעבר הולכי רגל (מתווה גשרון בקו שחור)
נועד לשמש מעבר במפלס שונה מהדרך, על מנת לאפשר קשר בלתי מופרע במצב זמני בו מוקמת השכונה הקהילתית ועדיין לא מנותק כביש הגישה למושב מרחביה.

פרק 7 - הוראות בניה
סלולת זכויות ומגבלות בניה

צפיפות ממוצעת יחיד לדונם	גובה בנייה מקסימלי		מתחת למפלס *3	שטח בניה מירבי באחוזים מעל מפלס הכניסה				מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין			גודל השטח טה"כ	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות		סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי		קדמי	אחורי	צדדי		
2	8.5	2	-	40	30	10	30	8 מ' לבניה חדשה	עפ"י הקיים בפועל			165.41 דונם	מגורים ומיוחד
2	8.5	2	10%	50	30	10	40		*2 5/3	3	4	70 דונם 450 מ"ר גודל מגרש מינימלי	מגורים בהקילה
	8.5 או כפי שקיים	2	--	50	30	10	40	8 מ' לבניה חדשה	4	4	4	15.92 דונם	ארוח כפרי *1
	10 מ'	2	10%	60	35	5	55		5	5	5	58 דונם	מבני ציבור
	*4 12	2	--	50	50	15	35	עפ"י תכנית בינוי	5	*5 3/5	*5 3/5	92 דונם	מבני משק
								עפ"י הקיים בפועל				5.5 דונם	אתר לאומי
	10	2		100	50	20	80	עפ"י תכנית בינוי	5	10	10	38 דונם	תעשייה
	9	2		23	23	3	20		5 לכביש 1 מס'	5	5	3.2 דונם	אזור חדלוק ושרותי דרך *6
	6	2 גלריה	--	40	40	10	30		5	5	5	9.76 דונם	משלה
	9	1 גלריה	--	25	25	5	20		5	5	5	19.8 דונם	שטח לספורט

- *1 קוי הבנין בארוח כפרי הינם לבניה חדשה.
- *2 קדמי לדרך יהיה 5 מ', במגרשים אחוריים יהיה 3 מ'.
- *3 % בניה מתחת למפלס אם יהיו - יוקצו לשרות. ניתן לנייד % בניה מעל המפלס אל מתחת למפלס ובלבד שישמרו % הבניה המותרים.
- *4 גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.
- *5 קוי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיה 5 מ' לשאר התכליות 3 מ'.
- *6 שטח גג המשאבות יכלל במנין % הבניה, כשימוש עיקרי. שטח המזנון, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה - לא יעלה על 120 מ"ר, עפ"י המותר בתמ"א 18 נוסח 1996.

פרק ה'

1. תנאים לבניית מבני מגורים ב'
 - א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ-450 מ"ר.
 - ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-18 מ'.
 - ג. מספר קומות בבנין
לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה עליות גג להלן).
ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף 2.2 מ'.
 - ד. גובה בנין
הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%). השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80% מהיקף הגג.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של החדר על הגג) 7 מ' גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.
- ה. משרדים וחדרי עבודה
גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהתר הבניה.
- ו. פרגולות
תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין.
- ז. מחסנים וחניות
 1. תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:
המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי או בצמוד למבנה החניה באם הוא נפרד.
 2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
 4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.
- ח. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:
 1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.
 2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.

3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו ה-0 יהיה ללא פתחים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

ט. מרחבים מוגנים:

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א.

י. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר כמוגדר בפרק ה' 11.
4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
5. קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
6. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.

7. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מיקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%. ראה גם סעיף פרק ה' 1ב'.

3. פיתוח:

- א. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, שתוכן לפני שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס הועדה.
תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכז', יהיו כמפורט בתכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.
ג. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).
ה. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

4. תכנית פיתוח נוף

תכנית פיתוח ונוף תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג גם תכנית פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הציבוריים הפתוחים ותוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:
החומרים שישמשו לפיתוח.
אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.
הצמחיה - שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).
טיפול נופי בחניות.
פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכז'.
פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים. מיקום מתקני אשפה.
תכנית פיתוח נוף תעשה במשולב עם הוראות נספח הניקוז.
בתכנית פיתוח הנוף לקטע השצי"פ שלאורך דרך מס' 5 (הדרך בין אזור התעשייה והשכונה הקהילתית) יוצג פתרון שיבטיח חיץ ויזואלי בין שכונת המגורים ושטח התעשייה.

תכנית הנוף תכלול התיחסות לנחל חרוד בתאום עם רשות הניקוז. התכנית תהיה תואמת לנספח הניקוז, תבטיח ותאפשר מעבר כלים ואמצעים לתחזוקה שוטפת ואחרת של תעלת הניקוז.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

תכנית בינוי

1. תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להתיר בנייה. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעויה ופריקה (באזורי תעשייה, מסחר ואחרים), התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

תכנית פיתוח

2. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להתיר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

איחוד וחלוקה

3. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח. גבולות חלקות שאינן תואמות התכנית יבוטלו ויקבעו גבולות חדשים.

4. טיפול במוקדי רעש

בעת הוצאת היתר בניה ו/או רישיון עסק בשימושי קרקע העלולים ליצר רעש במפלסים גבוהים תידרש חוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תכלול:

1. הערכת השפעת הרעש של הפרוייקט על סביבתו כולל מוסיקה, רמקולים, תנועת משתמשים וחניה, רעש מהפעלת ציוד מכני וכיוצא'.

2. פתרונות הנדסיים ומינהליים למניעת חריגה מתקנים ומטרדים לאוכלוסיה והסביבה.

לא ינתן היתר או רישיון אם לדעת המזמחה אין פתרון סביר למפגע. איכלוס המבנה והפעלתו יותנו בקיום מלא של הנחיות היועץ המזמחה.

5. שילוט

במסגרת היתרי בניה יסומן, ישולב ויתואם השילוט עם העיצוב הארכיטקטוני של המבנים.
שילוט פרסומי בתחומי התכנית (תחנת תדלוק, אתר לאומי, משתלה, ארוח כפרי) יותקן אך ורק במקומות שיוגדרו לכך בתכנון המפורט.

ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ג. שכונה קהילתית

תבנה בבניה מרוכזת עם דגמים אחידים, שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק ה'. תבנה בכמה שלבים עפ"י המיקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לוועדה המקומית. לכל מיקבץ כחלק מבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי כוללת למיקבץ.

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של תשתיות בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

עודפי חפירה במהלך הבניה בשכונה ירוכזו בתחומי המגרשים. פנוים יהיה לאתר שיוקצה לכך עפ"י הוראות מח' ההנדסה של המוא"ז ובתיאום עם משרד לאיכות הסביבה.
אופן הטיפול בעודפי החפירה יתואם בעת הגשת הבקשה להיתר.

ד. אזור תדלוק ושרותי זרב

באזור המסחר תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ב', עפ"י הנחיות תמ"א 18. שנוי מס' 2 נוסח 1996 ובכפוף לתכנית מפורטת.
לפני מתן היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי. בתכנית הבינוי יוצגו פתרונות למערך הביוב, מפרידי השומנים, מערכת הניקוז למי גשם ולתשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי הפסולת, לגידור, לחזות ולגינון, למערך מחזור המים, לחניה, לכניסה, יציאה וכד'.

ה. אזור התעשייה

באזור התעשייה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן. ובכל מקרה תעמודנה בדרישות ובתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.

היתר בניה לתוספת בניה באזור התעשייה ילווה בתכנית פיתוח שתכלול התיחסות להבט הנופי והחזותי של המפעלים, לכיוון השכונה הקהילתית ובכלל.

ו. אתר לאומי

הפעולות לשימור המבנים וטיפוחם יהיו בשיתוף פעולה והנחיה של החברה לשימור אתרים.

ז. בניני ציבור

פיתוח אזור לבניני ציבור יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.

ח. בנינים קיימים

בנינים שהיו קיימים בהתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגיט גם אם אינם עפ"י מגבלות הבניה בתכנית זו.

ט. שלבי ביצוע

הקמת השכונה הקהילתית, במידה ותבצע לפני סלילת גישה חדשה למושב מרחביה, תותנה ביצירת גישה וקשר במפלס שונה בין השכונה לקיבוץ. עפ"י המוצג בתשריט.

פרק ז' - הוראות סביבתיות לאזור התעשייה, מלאכה, אחסנה ומבני משק:

א. הוראות כלליות

1. ביוב -

א. רשוי ותכניות

תכנית מערכת הביוב לתעשייה תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תנתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסכמות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים מבניים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הצבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים). מתקני קדם - הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. הידרנטים - בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי כבאות.

3. ניקוז - תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4. פסולת

(א) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

(ב) בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

(ג) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

(ד) פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6. איכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

א. הוראות להיתר בנייה:

מפעל חדש ידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי - המשרד לאיכות הסביבה - באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר.

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. א) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומארכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

ב) שלבי בצוע, לרבות בצוע תשתית.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כלדקמן:

א) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב) שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/ או לחילופין הצגת מתקני המערכת הסגורה.

- ג) פסולת:
דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- ד) זיהום אויר:
אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע-ותנועת כלי רכב.
- ה) חומרים רעילים ומסוכנים:
דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ו) רעש:
פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- ז) איכות אויר:
שעורים מירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הפקדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.
- ח) בינוי:
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.
- ט) איחסון:
מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- י) פיתוח השטח:
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

ב. הנחיות למבני משק ומלאכה

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים.

1. מבני משק ומלאכה כוללים את השימושים הבאים:

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
- ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
- ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וסדנאות עבודה.
- ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרדים, שירותי מזנון, שירותים אישיים.
- ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים, טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. בקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אחסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.

מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים: בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

פרק ח' - הוראות כלליות

1. תשתיות ושירותים תברואתיים:

- **ביוב:** כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחוברו לביוב ציבורי מרכזי עפ"י הוראות חוק העזר של מועצה אזורית עמק יזרעאל.
תכנית ביוב לשטח התכנית תוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- **ניקוז:** יוגש נספח ניקוז מלא שיכלול התייחסות לסעיפים הנ"ל:

1. הגנה מנגר עילי על השכונה - בשטחים מעל השכונה בעלי שיפוע חזק.

2. תיעול מקומי להורדת מי הנגר דרך השכונה ומסביבה, הגדרת מיקום התוואים והתחברות למוצאים, באישור רשות הניקוז.

3. חיבור וטיפול בניקוז הפנימי בשכונה:

א. התחברות למוצאים קיימים.

ב. דרכים לצימצום הנגר בשכונה עצמה, מתקני קליטת נגר מקומיים וכו'.

האחריות לתפעול השוטף של דרכי הניקוז חלה על פי פקודת העיריות והמועצות המקומיות עליהן.

הנספח יוגש לאשור רשות הניקוז.

- **מים:** יסופקו מחברת מקורות, על סמך תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומתואמת עם מהנדס המועצה האזורית.

- **סילוק אשפה:** לאתר פסולת מוסדר ומאושר או כפי שייקבע על פי חוק עזר של המועצה בתאום עם המועצה האזורית ועל ידה.
מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית.

- **אספקת חשמל:** על ידי חברת חשמל. אספקת חשמל בתחום התוכנית תהיה ברשת מתח נמוך תת-קרקעית, החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים בתאום עם חברת חשמל.

- תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 1188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומי

שטחים בבעלות מ.מ.י., המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק ואינם דרכים, יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל לרשות המקומית עפ"י חוק.

3. השבחה

הטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

4. איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

5. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה התשמי"ג 1983, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת התרי הבניה.

6. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות. עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

חתימות:

אין לה הסתייגות והמונים המכונים כפוזיא או קרום סמואטת עם
 השיות המטוני המישהעניה.
 התועתת רינד לרדכי חבני נלדל, או כד כדו להלכות כל וניה
 ליוס התנועת או לכד בעל עניו אכל בעטס התנועת כל עיה רח
 הוקנה השטח ונתסם עינו הסכס סתאים בישו יאיו הקוימתט ט בנה
 בוליס הסכמת כל לעל זכות בעטס הדוני יאיו כל השות מיסענית.
 דני כל הונה ועס"ל כל דיו.
 לשיו הכר ספק ניוגרה ביה כו אס ויעה או ייעטה על ידיו הסכס
 וניו השטח הכלול בתכנית או בהקדמתו התכנית הנכס או
 הודאה בקיוס הסכס האמור יא יתירה על כיתנו לבטלו כוכד
 הפלחו ע"י מי שרכש נאכטו על בני זכיות כלטרן בשטח יאיו על
 ניו זכות אחרת העונדת לעו סכס הסכס האמור ועס"ל כל דיו שכן
 ויחייבתו ניתנת או ורה טוקודת טכס התכנית.

יזמי התכנית
 קימז מרחביה

פריגין

בעל הקרקע

מאריך: 7/5/00

ניגוד מידע ישראל
 1111

ערן מכל
 ארבל סעויה ורניו ערים בע"מ
 51-22670-0
 רח' הבונים 19 ק. טבעון
 טל. 04-9835146

המתכנן