

4.4.06 א.א.ק.א. ע"מ, כ.כ.כ.

17 באוגוסט 2005

טירת צבי-נחלות.doc

מחוז צפון

22.08.2005  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בקעת בית-שאן  
תכנית מפורטת ג/15037  
ס' 33  
הועדה/ועדת המשנה בשיבתה מיום 9/9/04  
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית  
המהנדס ריסקי

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית שאן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז בקעת בית שאן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/15037  
שינוי לתכנית מס' ג/7381 המאושרת ומשי"צ 60 ולתכנית בב/מק/8 (המופקדת)

### קיבוץ טירת צבי

135 נחלות  
380 יחידות מגורים א':  
197 קיימות  
183 חדשות

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' ג/15037  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 22/08/05... לאשר את התכנית  
המנהל ריסקי  
סמנכ"ל לתכנון  
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/15037  
פורסמה בלקוט הפרסומים מס'  
מיום

# 1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :  
תכנית מתאר מקומית קיבוץ טירת צבי ג/15037

1.2 מקום התכנית :  
שטח התכנית בתחום קיבוץ טירת צבי  
ב.נ.צ. 7039/2502 , 7027/2500

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23065		5,13
23066	2-5,8-17	6,7
23067		2,3,7,8,10
23064		11,12,17

1.3 שטח התכנית :  
שטח התכנית 709.60 דונם מדוד במדידה גרפית.  
תאריך מדידה 23.03.05 ע"י מודד מוסמך קרני גטניו רשיון מס' 570.

1.4 בעל הקרקע :  
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לקיבוץ טירת-צבי  
טל : 04-6078702 פקס : 04-6586336

יוזם התכנית :  
קיבוץ טירת צבי-ד.נ.עמק בית-שאן 10815  
טל : 04-6078702 פקס : 04-6586336

מגיש התכנית :  
קיבוץ טירת צבי  
טל : 04-6078702 פקס : 04-6586336

עורך התכנית :  
אדר' לאיתה לוטן א.ב. תכנון עמקים, קיבוץ יפעת 30069  
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5 יחס לתכניות אחרות :  
תמ"א 31 – תשריט יעודי קרקע – שטח נוף כפרי/פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות – אין מגבלות.  
תמ"מ/9/2 – תשריט יעודי קרקע אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח + שטח ישוב כפרי.  
תשריט רגישויות – שטח ללא מגבלות סביבתיות + שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.  
התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית טירת צבי ג/ 7381 ומש"צ 60 המאושרות, ומבטלת את תכנית בב/מק/8 המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :  
א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.  
ג. נספח תחבורה – מחייב.  
ד. נספח איכות הסביבה – 3 דפים – מחייב.  
ה. רשימת מגרשים.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
6/2004	עדכון 1
7/2004	עדכון 2
11/2004	עדכון 3
12/2004	עדכון 4
6/2005	עדכון 5
7/2005	עדכון 6
8/2005	

## 1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א'
פסים אלכסוניים בכתום בהיר	מרכז חינוך
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ירוק בהיר מותחם בירוק	שטח פרטי פתוח
פסים אלכסוניים ירוק בהיר, ירוק כהה מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח – אקסטנסיבי
פסים אלכסוניים ירוק בהיר וירוק כהה	שטח חקלאי למרכיבי בטחון
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	דרך משולבת מוצעת
צהוב מטויט אדום	דרך מעבר
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
ירוק בהיר	דרך חירום
חום מותחם ירוק	מבני משק
סגול בהיר מותחם בסגול כהה	אזור מלאכה
בצבע סגול	אזור תעשייה
פסים אלכסוניים אפור ורוד	מרכז תעסוקה
פסים אלכסוניים חום אפור	מרכז אזרחי
ירוק מותחם חום	אזור ספורט
צהוב עז	מבנה להריסה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	אזור עתיקות
תכלת	תעלת ניקוז

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
34.42	244.24	28.65	203.30	מגורים א'
0.81	5.72	0	0	מרכז חינוך
2.45	17.35	9.52	67.58	שטח פרטי פתוח
8.10	57.49	0	0	פרטי פתוח - אקסטנסיבי
2.63	18.67	2.03	14.40	אזור ספורט
7.55	53.60	3.21	22.82	אזור תעשייה
4.40	31.22	0	0	מבנה ציבור
13.55	96.14	12.43	88.19	מבני משק
0.79	5.63	1.78	12.65	דרך קיימת
7.21	51.15	0	0	דרך מוצעת
3.01	21.34	0	0	דרך משולבת
0	0	40.61	288.15	חקלאות
0.85	6.05	1.00	7.11	אזור מלאכה
2.00	14.18	0	0	תעסוקה
3.92	27.80	0	0	מרכז אזרחי
0.44	3.11	0	0	דרכי מעבר
2.44	17.30	0	0	דרך תירום
0	0	0.76	5.40	תעלות ניקוז
5.44	38.61	0	0	אזור חקלאי- למרכיבי ביטחון
100%	709.60	100%	709.60	סה"כ

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

- א. רה תכנון שטח "המחנה", כפועל יוצא לשינויים בסדרי החיים בקיבוץ.
- ב. הסדרת והרחבת שטח המגורים א' ומקורות התעסוקה, וקביעת יעודי קרקע חדשים.
- ג. התווית מערכת דרכים.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

#### 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	סה"כ שטחי שירות מ"ר	יח"ד
מגורים א'	97,696	24,424	380
מרכז חינוך	1,716	286	
מבני ציבור	7,805	1,561	
ספורט	4,667	933	
תעסוקה	4,963	709	
תעשייה	29,480	8,040	
מבני משק	33,649	4,807	
מרכז אזרחי	11,120	1,390	
מלאכה	3,630	1,210	
שפ"פ	50		

### 3. הוראות התכנית :

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

**כללי :** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 מגורים א' 380 יח"ד :

יחידות דיור קבע, מהן כ- 197 יח"ד קיימות. מיועד להקמת מבני מגורים א' חד, דו ו/ או רב משפחתיים, מבנים לשימוש הקהילה כמו מבני שירות טכניים, מתקני תשתיות ותקשורת ומחסנים ביתיים, שבילים, דרכים, שטחים פתוחים ומגווננים, מתקני גן, מקלטים, חניות וכל הדרוש לפעילות מגורים א'.

בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:  
 - שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.  
 - לא יותר מ-50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.  
 - כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.  
 - החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.

#### 3.1.2 מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים לצרכי הציבור לרבות:

- א. בניני מינהל, מבנים קהילתיים.
  - ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך כולל בייס אזורי, תרבות לקהילה.
  - ג. בנינים לשירותי רווחה.
  - ד. שטחים פתוחים
  - ה. מקלטים ציבוריים
  - ו. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
  - ז. מתקני תשתיות ותקשורת.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הועדה המקומית.

#### 3.1.3 מרכז אזרחי

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שירותים האישיים והציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, בריאות, מרכז סיעודי כולל דיור מוגן וכל המתקנים הנלווים המתחייבים מהטיפול והפעילות שהאוכלוסייה הסיעודית/מוגנת זקוקה להם, שירותים טכניים, שירותי רווחה, שירותי צריכה, שירותים פיננסיים, שירותי הסעדה, מסחר קמעונאי ששטחו לא יעלה על 1,000 מ"ר. ושטחים פתוחים דרכים ומדרכות, מתקני תשתיות ותקשורת, דרכי גישה, דרכי שירות וחניה. למרכז האזרחי תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והיתרי הבניה יגזרו ממנה.

#### 3.1.4 מרכז חינוך :

אזור המיועד לפעילות חינוכית הכוללת אולמות התכנסות, כיתות לימוד, סדנאות והלנה כולל כל המתקנים הנלווים הדרושים לקיום הפעילות במקום. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

#### 3.1.5 אזור ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון בשטח של עד 50 מ"ר וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

### 3.1.6 תעסוקה :

אזור המיועד לפיתוח מלאכות, סדנאות, משרדים. יותר להקים: משרדים, בתי מלאכה, סדנאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה ובתי מלאכה כמו: נגרייה, מסגרייה ומוסך. יעוד קרקע זה יחויב בתכנית בינוי כוללת, מנחה, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, ותציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, דרכים ומדרכות, חניות, פיתוח השטח ואלמנטים סביבתיים. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 3.1.7 אזור תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות, לרבות משרדים, מחסנים, בתי אריזה וקירור ועיבוד מוצרי מזון דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, כל המתקנים ההנדסיים הנדרשים, אולמות תצוגה, חנות המפעל בשטח של לא יותר מ-5% משטח המפעל ומזנון בשטח של עד 50 מ"ר לשרות עובדי המפעל (כל מפעל בנפרד). תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו:

1. על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. ברמת המפעל הבודד-בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

### 3.1.8 מבני משק :

אזור זה ישמש לפעילות בענפים המשקיים השונים. יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, כולל:  
חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, נגרייה, מסגרייה, חשמליה תחנת דלק פנימית (מתן היתר בניה לתחנת תדלוק פנימית שלא שירות הזולת ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי יותר באישור הועדה המחוזית וזאת ע"פ סעיף 9 ה' לתמ"א 18), סככות אחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים ועיבוד תוצרת חקלאית, מבנים ליצור ואחסנת מזון לבע"ח, דרכי גישה, שבילים, חניות וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית כולל מתקני תשתיות ותקשורת.  
יותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.  
לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-100 מ' למבנה מגורים א' למיניהם.

בכל מקום בו גובל שימוש הקרקע מבני משק עם שימושי קרקע אחרים תידרש רצועת חיץ כחורשה/ שדרה ברוחב מינמלי של 10 מ'.  
רצועה זו תסומן בתוכנית הבינוי.

בהקמת מבנה באזור מבני המשק בקרבת מגורים א', מבני ציבור, תיירות ושטחים בעלי ערכיות נופית הסטנדרטים שיקבעו לגבי: אבק, ריח, רעש, מרכז אשפה, זבל ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את המבנה המיועד ושימוש. השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 3.1.9 אזור מלאכה :

אזור זה ישמש כאזור למלאכה הכולל תעשייה זעירה, כולל מחסנים, משרדים וכל מתקני העזר הנלווים לרבות דרכים, שבילים וחניות, מתקני תשתיות ותקשורת.

### 3.1.10 שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.  
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקני תשתיות ותקשורת ומעברי תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

### 3.1.11 שטח פרטי פתוח אקסטנסיבי:

שטח פתוח המיועד לחורשות מצמחיה מקומית. השטחים הפתוחים האקסטנסיביים ישמשו למעבר ופתרון לעורקי הניקוז של הישוב.  
בשטח זה לא תותר בניה למעט שבילים, מקלטים, מתקני תשתיות ותקשורת ומעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) ומתקני משחק לילדים.

### 3.1.12 דרכים וחניות:

#### הגדרות:

- דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ביתני שמירה, ריהוט רחוב פיתוח גנני.
- דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכונים מעת לעת.
- דרך מעבר – תשמש למעבר תשתיות ומעבר לרכב אל המגרשים הגובלים בה.
- דרך חירום- דרך פנימית המשמשת לצרכי בטחון.

א. שטחי הדרכים והדרכים המשולבות ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות וניקוז מי גשם. בשטחי דרכי הגישה תותר הקמת מתקני תשתיות ביתן שמירה ומתקני דרך כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך ביתני שמירה קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית והרשויות האחראיות.

ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.13 אזור תקלאי למרכיבי בטחון-

אזור זה מיועד כהגדרתו למרכיבי הביטחון הסובבים את היישובים כנדרש באזור זה ע"י מהנדס המוא"ז.



3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות היתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לזונום	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי *	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קוי בנין			גודל מגרש מינימלי / זונום	שם האזור (שימושים עיקריים)
										קדמי	אחורי	צדדי		
(4) 2-3	(3) 1	8.5 או עד 9 מ' בג משופע	2	50	בגודל מגרש 0.40-0.35 ד': 175 מ"ר	10	40% או 175 מ"ר הגדול מביניהם		50	3 / 5 ע"פ בתשריט	3	(2) 3	0.35	מגורים א'
		9	2	35	35	5	30	-	35	5	3	3	0.45	מרכז חינוך
		15	3	30	30	5	25		30	3 / 5 ע"פ בתשריט	5	5	1.0	מבני ציבור
		9	2	30	30	5	25		30	5	4	3	5.0	ספורט (6)
		15	2	70	60	15	55		70	5	4	4	5.0	תעשייה
		15	2	40	40	5	35		40	5	5	5	5.0	מבני משק
		12	2	40	35	5	35		40	5	4	4	3.0	מרכז תעסוקה
		12	2	45	45	5	40		45	5	3	3	1.0	מרכז אזרחי (5)
		12	2	80	60	20	60		80	5	3	3	1.5	מלאכה
		5		50	50		50		50	5	3	3	1.5	פרטי פתוח
		5		50	50	50	50		50	3 / 5 ע"פ התשריט	3	3	1.5	שפ"פ אקסטנסיבי
		5		50	50	50	50		50	3 / 5 ע"פ התשריט	3	3	1.5	שטח הקלאי למרכיבי בטון

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.  
 (2) ניתן יחיד לבנות על קו בנין אפס בהסכמת השכנים.  
 (3) מס' יחיד למגרש מינימלי במגרשים 1-183 ה'נו 1.  
 (4) מס' יחיד לזונום עבור מגרשים 1-183 יהיה עד 2 יחיד לזונום עבור שאר אזור המגורים א' תהיה הצפיפות המותרת עד 3 יחיד לזונום.  
 (5) במרכז אזרחי יותר לבנות 1,000 מ"ר מסחר בלבד על חשבון השטחים העיקריים ולפי המגבלות בטבלת הזכויות.  
 (6) באזור הספורט יותר לבנות 50 מ"ר מסחר בלבד על חשבון השטחים העיקריים ולפי המגבלות בטבלת הזכויות.  
 \* גובה מבנה מקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מבין השתיים – מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הגדרות :תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

א. הוראות ארכיטקטוניות :מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

פרגולה – תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה (בקשה להיתר תנאיו אגרות) ובכפוף להן (תיקון מס' 2) התשס"ב 2002.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים א' או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים א'. יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי 0 ואחורי 0. בהסכמה הדדית של בעלי מגרשים גובלים.

בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקדמית של המגרש. גובה המחסן בחיפוי גג שטוח, לא יעלה על 2.40 מ'. גובה גג שיפועי לא יעלה על 3 מ' בשיא הגג. שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוה עמידים לאורך זמן בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

בכל מגרש מעל 400 מ"ר תותר הקמת מבנה חניה. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן בין אם מחומרים קשיחים או קלים.

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קדמי 0 מ' - וצידי 0, בהסכמה הדדית של בעלי מגרשים הגובלים.

ניקוז מבנה החניה יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי. גובה מבנה חניה עם גג משופע לא יעלה על 3.0 מ'. שטח החניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.20 מ'. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ' בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ואו מסלעות בצידי המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יהיו חלק מבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתחום ובחזית הקדמית של המגרש יסומנו גומחות למכלי אשפה.

מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מהחזית.

דודי שמש :

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

• **מבני ציבור, ספורט, מרכז תעסוקה, מרכז אזרחי, תיירות ומרכז חינוך:**  
העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים א' ו/ או חומרים מיוחדים למבני ציבור, או עפ"י תפקודי המבנה.  
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.  
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.  
תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

• **תעשיה ומלאכה:**

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה.  
ישולבו במבנים פתחים לאיורור, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.  
משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.  
יתרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.  
החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים א' ובשטח למבני ציבור.

**מבני משק תקלאות ואחסון:**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים ומקובלים במבני משק ומבני אחסון – בין אם החומרים קשיחים או קלים.  
לכל אחד מהיעודים הנ"ל תוכן תוכנית בנוי כוללת מנחה בה יסומנו דרכי גישה, שבילים, חניות, משטחי פריקה והטענה.

ב. **תשתיות:**

1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**  
רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל' בכבלים יהיו תת קרקעיים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים  
וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. רשת החשמל והתקשורת החדשה בתחום אזור המגורים א' והקהילה תהיה תת קרקעית.

5. ביצוע קווי תקשורת וטל"כ חדשים יהיה תת קרקעי.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ויוחכרו לועד המקומי ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :  
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית המאושרת הקודמת לתוכנית זו, הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה :  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.
6. תנאים ל אישור וביצוע התכנית :  
תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור הרשות (מוא"ז בקעת בית שאן) לתוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, ואישור הרשויות המוסמכות לכך.
7. היטל השבחה :  
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה :  
החניה בתחום התוכנית תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
9. עתיקות :  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- א. השטח המסומן בתשריט (בקו שחור מרוסק) ס/3602 "מנורה, תל"י י"פ: 2279 עמ' 475 מיום 17.12.1976 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם ל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשל"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינוים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

10. מקלטים :  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש :  
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים :  
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
4. מימוש התכנית :
- 4.1. שלבי ביצוע :  
התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית על בסיס תכנית זו.
- 4.2. תקפות התכנית :  
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

סירה צמי-קבוצה בעלים  
להחייבות שיתופית בעימה

יזם התכנית : \_\_\_\_\_

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

א.ב.ת.ב.ת.  
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

עורך התכנית : \_\_\_\_\_

## נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

### הגדרות:

1.

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

### יעוד שטח לתעשייה:

2.

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.  
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.  
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו עפ"י שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור והאיחסון והשינוע.

### רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

3.

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, ולאקויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

### הוראות כלליות - איכות הסביבה:

4.

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים ברמה הגבוהה מהתקן הנדרש.

#### א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.  
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.  
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

#### ב. פסולת גושית (מוצקת):

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.  
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.



- ג. רעש :  
 בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות יזם התכנית. אזור התעשייה יעמוד בתקן רעש לאזור המגורים א' הסמוך הקיים והמתוכנן.
- ד. איכות אוויר :  
 תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.
- ו. פסולת רעילה :  
 תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

- א. היתרי בניה :
1. א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
  2. א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
  3. א. חזות המפעל - פרוט תומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
  4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
  5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.
- ב. סווג מפעלים :  
 לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית, יידרש מילוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות) על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

6. אכיפה :  
 אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

- מבני משק
- מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העולות לגרום למפגעים לסביבה אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.
1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש. שינויים במתחמים יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאשרו ע"י הועדה המקומית.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף ועפ"י האמור בסעיף תכליות והוראות ארכיטקטוניות בתקנון זה.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
- 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.  
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.  
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.  
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
500	177	500	133	500	89	500	45	500	1
502	178	502	134	502	90	502	46	502	2
504	179	504	135	504	91	504	47	504	3
500	180	500	136	500	92	503	48	500	4
505	181	505	137	505	93	505	49	505	5
506	182	506	138	498	94	498	50	501	6
503	183	502	139	500	95	500	51	506	7
		501	140	501	96	501	52	501	8
		508	141	508	97	508	53	508	9
		500	142	500	98	500	54	500	10
		502	143	502	99	502	55	502	11
		504	144	504	100	504	56	504	12
		500	145	500	101	501	57	500	13
		505	146	505	102	505	58	505	14
		504	147	498	103	498	59	500	15
		503	148	502	104	500	60	503	16
		501	149	501	105	501	61	501	17
		508	150	508	106	508	62	508	18
		500	151	500	107	500	63	500	19
		502	152	502	108	502	64	502	20
		504	153	504	109	504	65	504	21
		502	154	506	110	501	66	500	22
		505	155	505	111	505	67	505	23
		502	156	499	112	504	68	501	24
		500	157	499	113	502	69	504	25
		501	158	501	114	501	70	501	26
		508	159	508	115	508	71	508	27
		500	160	500	116	500	72	500	28
		502	161	502	117	502	73	502	29
		504	162	504	118	504	74	504	30
		502	163	500	119	500	75	500	31
		505	164	505	120	505	76	505	32
		498	165	506	121	506	77	503	33
		504	166	503	122	499	78	500	34
		501	167	501	123	501	79	501	35
		508	168	508	124	508	80	508	36
		500	169	500	125	500	81	500	37
		502	170	502	126	502	82	502	38
		504	171	504	127	504	83	504	39
		500	172	500	128	502	84	500	40
		505	173	505	129	505	85	505	41
		500	174	503	130	502	86	499	42
		500	175	502	131	500	87	500	43
		501	176	501	132	501	88	501	44