

2008304

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשק"ה 1965  
 אישור תכנית מסי 15952  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22/12/04 לאשר את התכנית

יוסף ברוך  
 מ"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - לביד

תחום שיפוט: מוא"ז הגלבע

הודעה על אישור תכנית מס' 15952  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4957  
 מיום 22.7.09

קבוץ יזרעאל

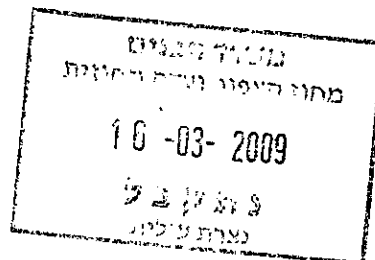
### תכנית מתאר ג / 15952

שינוי והשלמה לתכנית מס' ג / 2465, מש"צ / 15, ג / 8351, ג / 10845

440 יח"ד

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

אוגוסט 2005	
ספטמבר 2005	עידכון
נובמבר 2005	
פברואר 2006	
מאי 2006	
יולי 2006	
אוקטובר 2006	
פברואר 2007	
מרץ 2007	
אוקטובר 2007	
ינואר 2008	להפקדה
פברואר 2009	לתוקף



מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - הגלבוע  
מועצה אזורית הגלבוע

**קבוץ יזרעאל**

**תכנית מתאר ג / 15952**

שינוי והשלמה לתכניות מס' ג/2465, מש"צ/15, ג/8351, ג/10845

**פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תכנית מתאר מס' ג/15952 : קבוץ יזרעאל.

**1.2 מקום התכנית:**

קבוץ יזרעאל. נפת יזרעאל, נ.צ.מרכזי: מזרח: 230400 צפון: 718700.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
20535	-	2,1
20536	12,11	8,3
20537	-	16
20538	17,16,14-10,8-6,4,3	15,5,2

**1.3 שטח התכנית:**

809.59 דונם במדידה ממוחשבת.

**1.4 בעלי עניין:**

בעלי הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י., חרמון 2, ת.ד.580, נצרת עלית 17105.

טל. 6558211 - 04. פקס: 6560521 - 04.

יזם ומגיש התכנית: קבוץ יזרעאל, ד.ג. יזרעאל 19350. טל: 6598222 - 04, פקס: 6598239 - 04.

עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 04.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 35: התכנית תואמת לתמ"א. בתשריט מרקמים - בתחום מרקם כפרי.

הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה.

תמ"א 22: התכנית כוללת הקלה מתמ"א בתחום שטח יער נטע אדם קיים י"ק 9 - באזור מגורים מאושרים ומוצעים ובשטח לתכנון בעתיד - כ-7 ד'.

תמ"א 3 : התכנית תואמת לתמ"א 3, וכוללת הקלות בקווי בניין בדרך מס' 60 ובדרך מס' 675 ועידכון רדיוס בכביש 60 בכפוף להחלטת המועצה הארצית.

ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לתמ"מ 2 על תיקוניה, כולל תיקון מס' 9, ומהווה הרחבה לתחום פיתוח במסגרת מגמות הת.מ.מ. - בשטח ישוב כפרי ונוף כפרי פתוח - כרצף בנוי משלים לקיים.

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי, הרחבה והשלמה לתכניות מאושרות ג/2465, מש"צ/15, ג/8351, ג/10845. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח - תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

1. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.
2. תשריט בקנ"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
3. נספח תנועה בקנ"מ 1:1,250 - מסמך מנחה.
4. נספח ניקוז - מסמך מנחה.
5. נספח ביוב - מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תוקף	הפקדה	9	8	7	6	5	4	3	2	1	הגשה	עידכון
02.09	01.08	10.07	3.07	2.07	10.06	7.06	5.06	2.06	11.05	9.05	8.05	תאריך

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.  
**תכנית בינוי ותשריט פיתוח:** כהגדרתם בתכנית זו בסעיף 3.3 סעיף משנה 3.3.א. סעיף קטן 3.

### 1.9 באור סימני התשריט:

ברכות חימצון	קיווקו מצולב סגול
תוואי נחל/ תעלת מים	רצועה בצבע תכלכל/ירקרק
דרך קיימת לביטול	קיווקו אלכסוני מרווח באדום
נטיעות בגדות נחלים (תמ"א 22)	קיווקו כחול
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת / מופקדת	קו כחול מקוטע.
אתר עתיקות מוכרז	אזור תחום קו עבה מקוטע שחור
גבול גוש	קו שחור עם משולשים משני צידיו
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע למבני משק	קו שחור ומספר מוקף אליפסה
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין: מגבול רצועת דרך / בדרכים 60 ; 675 - מציר דרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך

### 1.10 טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	% -ב	בדונם	% -ב
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים	98.27	12.14		
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים כתומים			7.85	0.97
אזור מגורים	בצבע כתום בהיר	248.30	30.67	213.31	26.35
אזור מגורים מיוחד	בצבע כתום תחום כתום כהה			5.67	0.70
שטח למסחר	בצבע אפור תחום אפור כהה	0.57	0.07	6.04	0.75
מרכז אזרחי	פסים אלכסוניים כתום וחום לסרוגין			20.28	2.51
שטח לבנייני ציבור	בצבע חום תחום חום כהה			15.96	1.97
תחנת תידלוק ושירותי דרך	בצבע אפור תחום אדום	3.88	0.48	3.88	0.48
שטח לבנייני משק	בצבע חום תחום ירוק	211.07	26.07	186.56	23.04
אזור תעשייה	בצבע סגול	21.01	2.60	80.01	9.88
אזור ספורט	בצבע ירוק תחום חום כהה	23.44	2.90	27.14	3.35
אזור ליעד מיוחד	בצבע כתום מותחם ירוק	30.77	3.80		
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק	27.97	3.45		
שטח פרטי פתוח	בצבע ירוק תחום ירוק כהה	15.23	1.88	84.26	10.41
יער נטע אדם קיים (תמ"א 22)	קיווקו מצולב אלכסוני בירוק	7.51	0.93	0.44	0.06
בית עלמין	קיווקו מצולב ירוק על רקע צהוב	1.05	0.13	1.64	0.20
מאגר מים	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע תכלת	74.91	9.25	71.11	8.78
אתקנים הנדסיים / מתקני מים	קיווקו מצולב סגול על רקע סגול	0.28	0.03	0.28	0.03
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום	45.33	5.60	32.00	3.95
דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	בצבע אדום			48.64	6.01
דרך משולבת מוצעת	פסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין			4.52	0.56
סה"כ שטח		809.59	100.0	809.59	100.0

## פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

תכנית מתאר מעודכנת לשנת יעד 2020 לקבוץ יזרעאל. התכנית מגדירה מגמות פיתוח של הקבוץ, כולל ארגון פריסת אזורי מגורים ותעסוקות, הסדרת מערך נגישות ושטחי ציבור, ועבודות קרקע לפיתוח. בתחום התכנית כ- 440 יח"ד ( 1,760 נפש ).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

הגדרה מחדש והרחבת שטחי פיתוח למגורים, לצרכי ציבור, לתעשייה ולמבני משק. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ומייעור לשטחי מגורים, לדרכים, לשטחי ציבור, לשטח פרטי פתוח, למבני משק. עידכון והתווית דרכי גישה, קביעת זכויות ומגבלות בנייה, קביעת הוראות לביצוע התכנית והוראות למתן היתרי בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור מגורים	86,000	אזור תעשייה	23,000
אזור מגורים מיוחד	2,000	אזור ספורט	5,428
שטח למסחר	850	שטח פרטי פתוח	500
מרכז אזרחי	5,300	בית עלמין	246
שטח לבנייני ציבור	2,000	מאגר מים	200
תחנת תידלוק ושירותי דרך	310	מתקנים הנדסיים/מים	224
שטח לבנייני משק	95,000		

## פרק 3 : הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

**כללי:** לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. היתרי בנייה בכל התכנית יאושרו בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכניות בינוי שיוכנו לפי סעיף 3.3 סעיף א ס"ק 3.

#### 3.1.01 אזור מגורים

שימוש עיקרי: מגורים, מוסדות ילדים ובתי ילדים (כולל גנים, מעונות ופעוטונים).

פיתוח כל מבני מגורים רצוף התחום בדרכים ו/או בשטחי ציבור - מותנה באישור תכנית בינוי. כל מבני יכלול קטע רצוף לבנייה בשטח מיזערי של 2 דונם. תחום המבנים לפיתוח יוגדר בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. באיזור זה יותר שימוש גם למשרדים ולסדנאות. כל זאת בתנאי השימוש יתבצע בחלק קטן יחסית - עד 50 מ"ר ליח"ד, וכחלק מיחידת דיור צמודה, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד למבני המגורים השכנים, או הפרעות לתנועת הולכי רגל.

מבני המגורים כוללים דרכי גישה פנימיות וזכויות מעבר/זיקות הנאה, שבילים, שטחי משחק, מתקני משחק ושטחי גינון, מצללות, מיקלוט וצרכי בטחון, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, אשר יפורטו במסגרת תכניות הבינוי לכל מבני. תכנית זו אינה כוללת חלוקה למגרשי מגורים, ואינה מאפשרת שיוך יחידות דיור בהתאמה.

#### 3.1.02 אזור מגורים מיוחד

שימוש עיקרי: מבני מגורים כולל מגורים סיעודיים, מוסדות נוער וילדים כולל כיתות ומועדונים, מרפאות ומוסדות סיעוד ועיסוק. שטחי שירות: כמוגדר בחוק ובתקנות, כולל כל השירותים הנלווים למגורים אלו.

האיזור כולל דרכי גישה פנימיות, שבילים, שטחי משחק וגינון, מיקלוט וצרכי ביטחון, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, אשר יפורטו במסגרת תכנית הבינוי. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות ובלבד שלא תהווינה מטרד זו לזו.

### 3.1.03 שטח למסחר

שימוש עיקרי: מסחר קמעונאי, מרכולים, מזנונים, מסעדות, משרדים – בשטח עיקרי מירבי 1,000 מ"ר. האיזור מיועד גם לכיכרות, לשבילים, למצללות ולמעברים מקורים, למתקני ספורט ומשחק, למשטחי חנייה, לדרכי גישה פנימיות / זכויות מעבר. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים. מספר מבנים: על מגרש בשטח למסחר ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0. ניתן לשלב מערך תנועה וחנייה משותף למגרשים למסחר ולתחנת תידלוק ושירותי דרך בכפוף לתכנית בינוי משותפת.

### 3.1.04 מרכז אזרחי

שימוש עיקרי: מוסדות ציבור; מרפאות, מוסדות בריאות; משרדים כולל משרדים מקומיים; סדנאות תחביב כולל מכירת תוצרי הסדנא; אולמות כינוסים; שירותים - כולל שירותי קיבוץ כגון: חדר אוכל, מועדון חברים, מכבסה וחדר קיטור, מתפרה, מחסן בגדים.

שטחי שירות: חנייה מקורה ומבואות מקורות, בטחון ובטיחות, מתקנים טכניים והנדסיים. האיזור מיועד גם לכיכרות, לשבילים, למצללות ולמעברים מקורים, למתקני ספורט ומשחק, למשטחי חנייה, לדרכי גישה פנימיות. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים.

מספר מבנים: על מגרש באיזור מרכז אזרחי ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0. מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי - למספר מגרשים לבנייה. למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בינם לבין דרך גובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר יכלול בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.

### 3.1.05 שטח לבנייני ציבור

שימוש עיקרי: מבנים משולבים רב-תכליתיים המכילים מוסדות ציבוריים: כיתות, גני ילדים ומוסדות חינוך, מרפאות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים, ספריות, חדרי חוגים וכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה, לרבות מקלטים צבוריים. כמו כן ניתן להקים מתקני משחק וספורט פתוחים לשימוש התושבים והאורחים כולל מתקנים הנדסיים נילווים, דרכי גישה/ זכויות מעבר, משטחי גינון ונטיעות, שבילים, מצללות, כיכרות ושטחי כינוס פתוחים וחנייה לצרכי מוסדות אלו. לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד. כל קווי התשתיות החדשים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים.

מספר מבנים: על מגרש בשטח לבנייני ציבור ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0. מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי - למספר מגרשים לבנייה.

### 3.1.06 תחנת תידלוק ושירותי דרך

הבנייה באיזור זה תהיה בהתאם להוראות תכנית ג/8351.

### 3.1.07 שטח לבנייני משק

שימוש עיקרי: הקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות לייצור חקלאי, לשירותים חקלאיים, לכל מבני משק החי והצומח כולל מכלאות פתוחות וסגורות, מדגה פתוח וסגור, אורווה, רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מרכז מזון לבעלי חיים, ושאר מבנים ומתקנים לגידול ולייצור מזון לבעלי חיים, חממות, בית אריזה, אחסנה, נגריה, מסגריה, מוסך, סככות, גנרטור ותחנת השנאה ומתקנים נילווים.

הקמת מבנים ומתקנים אלו תהיה בהתאם למגבלות במיקום שימושים בתחום המגרשים : במגרש מס' 1001 לא תותר הקמת מדגה ו/או מכון חליבה ; במגרש מס' 1002 לא תותר הקמת לול ; במגרש מס' 1003 לא תותר הקמת לול ו/או מכון חליבה ; במגרש מס' 1004 אשר ישמש כמרכז לוגיסטי ושרותים לענפי המשק השונים - לא תותר הקמת מדגה, לול, רפת, מרכז מזון, מתבן ו/או בורות תחמיץ.

כן ישמש האזור לדרכי גישה פנימיות ומשטחי חנייה ופריקה, משטחי גינון, הקמת גדרות ושערים. היתר בנייה באיזור זה כפוף להנחיות סביבתיות לפיתוח אזור תעשייה ומבני משק ( סעיף 3.3.3 ב (6) להלן ). היתר בנייה במגרש מס' 1001 כפוף לתחילת ביצוע תוכנית גינון ונוף לחזית צפונית ומזרחית של אזור זה.

### 3.1.08 אזור תעשייה

שימוש עיקרי: מפעלי תעשייה ומלאכה לרבות משרדים, אחסנה – לצרכי בינוי המפעלים והמלאכות הקיימים והפועלים כיום בתחומי הקיבוץ, כולל הרחבתם.

שטחי שירות : כמוגדר בחוק ובתקנות, כולל בין היתר מבני עזר ומתקנים הנדסיים, תחנות השנאה, מתקני תשתית נדרשים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית.

מספר מבנים: על מגרש באזור זה ניתן להקים מבנים משולבים למספר תכליות, ובלבד שאין הן מהוות מטרד זו לזו ואין מהווה הפרעה לסביבה. ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם או לחליפין יחוברו למקבץ אחד בקו 0. מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי - למספר מגרשים לבנייה. היתר בנייה באיזור זה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובכפוף להנחיות סביבתיות לפיתוח אזור תעשייה ומבני משק ( סעיף 3.3.3 ב (6) להלן ). מקומות חנייה לאיזור זה ימוקמו בתחומי המגרשים.

### 3.1.09 אזור ספורט

שימוש עיקרי: מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומקורים כולל בריכות שחייה לילדים ולבוגרים, אולם ומגרשי ספורט, מלתחות, יציעים. שטחי שירות : כמוגדר בחוק ובתקנות, כולל מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, חנייה מקורה, אחסנה. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו למתקני ספורט ומשחק פתוחים, ליציעים לקהל, לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינון ולנטיעות, לדרכי גישה פנימיות ולמשטחי חנייה, לגני משחקים, למתקני אשפה ולמערכות תשתית. כל קווי התשתיות החדשים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים.

הקמת עמודי תאורה בתחום איזור זה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ובאישור הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.

### 3.1.10 שטח לתכנון בעתיד

אזור זה מיועד לפיתוח בעתיד, בהתאם לתכנית מפורטת לאזור זה.

פיתוח האיזור מותנה בביטול בפועל של בריכות החימצון.

### 3.1.11 שטח פרטי פתוח ( ש.פ.פ. )

שימוש עיקרי: משטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, מצללות ומעברים מקורים, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, דרכי גישה פנימיות, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים, תחנות השנאה, מערכות תשתית על ותת-קרקעיות ומתקני תשתית למיניהם באישור הוועדה, תעלות ניקוז, מגדל מים, כלים לאצירת אשפה. כל השטחים המקורים יהיו עיקריים באזור זה.

בנייה, למעט מצללות, תותר רק במגרשים ששטחם לפחות כשטח מגרש מיזערי.

מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, ופיקוד העורף ( במקרה של הקמת מקלטים ). באיזור יותרו דרכי גישה פנימיות לכלי רכב, מעבר לכלי רכב חקלאיים, וכן חציית אזור זה בדרכי גישה

פנימיות ( זיקות הנאה ) שיתוארו בתכנית בינוי של שטחי פיתוח גובלים.  
בתחום מצולע של 150 מ' מצומת דרך אזורית 675 ודרך ראשית 60 ובתחום מגבלות קו הבניין של דרכים אלו לא תותר כל בנייה או חנייה.

### 3.1.12 אזור יער נטע אדם קיים

האזור ישמש לטיפוח ולעיבוי יער נטע אדם קיים. באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים בתמ"א 22 על תיקוניה.

### 3.1.13 בית עלמין

שימוש עיקרי: שטח לקבורה, מצבות, מבני שירות ומבנים לעריכת טכסי קבורה ואזכרות.  
כמו כן ניתן להקים באזור זה משטחי גיטון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, משטחי חנייה, שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב ולרכב חרום, מסלולי אופניים, מערכות תשתית על ותת- קרקעיות ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה המקומית, תעלות ניקוז. תוכן תכנית בינוי, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות תמ"א 19.  
לא יורחב בית עלמין מכוח תכנית זו אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת כפי שנדרש בסעיף 3.2 לתמ"א 19.  
היתרי בנייה ופיתוח באזור זה מותנים באישור משרד הבריאות.  
סביב בית העלמין תוקם גדר בנויה בגובה מירבי של 2 מ'. בין הגדר ובין השימושים באתר תחצוץ רצועה ברוחב 5 מ' שתשמש לנטיעת עצים - בשטחים בהם ניתן הדבר לביצוע בהתאמה לקברים קיימים באזור זה.

### 3.1.14 מאגר מים

שימוש עיקרי: מאגר קיים לאיגום מים שפירים, קולחים ו/או מושבים לשירות הקבוץ.  
אזור המאגר כולל, בין היתר, סוללות תמיכה, עיגון יריעות, מתקנים טכניים מקורים ופתוחים להפעלה הצמודים למאגר כולל משטחי בטון לעיגונם, מעברי צנרת וחיבורי תשתיות, גידור ותאורת גדר, אנטנות קשר לשירות המאגר, עמוד שנאי או מבנה השנאה (לפי דרישה), דרכי שירות סובבות עם ציפוי מצעים מהודק ודרכי גישה למתקנים הנדסיים.  
המאגר יגודר (לצורך בטחוני ובטיחותי) באופן שתימנע כניסה אקראית למאגר.

### 3.1.15 אזור למתקנים הנדסיים / מתקני מים

שימוש עיקרי: מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון: מתקני ביוב ומים כולל מכוני שאיבה, מתקני חשמל ותקשורת וחברות תשתיות שונות, מתקני ניקוז באישור רשות הניקוז.  
כל השטחים המקורים - עיקריים. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
גישה לכלי רכב - תותר אך ורק בהתאם לתשריט פיתוח כנ"ל.

### 3.1.16 מעברים להולכי רגל, שבילים, דרכים לסוגיהן וזכויות מעבר, חניות

ישמשו לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים ולמדרכות, לטיילות, למעברים מקורים ולמצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.  
תותר חנייה לאורך דרכים במקומות שישומו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח. מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה ו/או בתכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית - ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה פנימיות ( זיקת הנאה - זכויות מעבר ללא שינוי ייעוד השטח ) ו/או להרחבת דרכים, בתנאי שלא יהיו שינוי עקרוני לתכנית זו.

שידרוג קטע עיקול בדרך ארצית מס' 60, הנכלל בתחום התכנית, יבוצע על ידי החברת הלאומית לדרכים ועל חשבונה. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

צפופות מיזערית - מס' יח"ד (4) לד'	(3) גובה בנייה מירבי		(2) אחוזי בנייה / מירבנים / שטח שירות				(1) קווי בניין (מטרים)			גודל מגרש מיזערי	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות בחתך אחד	תכנית קרקע	שטח שירות	שטח עיקריים	שטח לבניה	אחורי	צדדי	קדמי		
2.5	9.5	מס' קומות בחתך אחד	60%	50 מ"ר ליח"ד	200 מ"ר ליח"ד	250 מ"ר ליח"ד	0/3	0/3	3 או לפי תשריט		אזור מגורים
2	מ' 10	מס' קומות בחתך אחד	60%	50 מ"ר ליח"ד	200 מ"ר ליח"ד	250 מ"ר ליח"ד	0/3	0/3	3		אזור מגורים מיוחד
-	מ' 9	מס' קומות בחתך אחד	60%	150 מ"ר	סה"כ לייעוד 850 מ"ר	סה"כ לייעוד 1000 מ"ר	3	3	5	1000 מ"ר	שטח למסחר
-	מ' 15.5	מס' קומות בחתך אחד	40%	סה"כ לייעוד 700 מ"ר	סה"כ לייעוד 5,300 מ"ר	סה"כ לייעוד 6000 מ"ר	5	3	3/5	1000 מ"ר	מרכז אזרחי
-	מ' 16	מס' קומות בחתך אחד	50%	סה"כ לייעוד 850 מ"ר	סה"כ לייעוד 2,000 מ"ר	סה"כ לייעוד 2,850 מ"ר	3	3	5	480 מ"ר	שטח לבנייני ציבור
-	מ' 6.5	מס' קומות בחתך אחד	10%	2%	8%	10%	3	3	5	3,880 מ"ר	תחנת תדלוק ושירותי דרך (בהתאם לקבוע בתכנית ג/8531)
-	מ' 11	מס' קומות בחתך אחד	60%	סה"כ לייעוד 10,540 מ"ר	סה"כ לייעוד 95,000 מ"ר	סה"כ לייעוד 105,540 מ"ר	0/3	3	5	1000 מ"ר	שטח לבנייני משק
-	מ' 14.5	מס' קומות בחתך אחד	80%	סה"כ לייעוד 5,200 מ"ר	סה"כ לייעוד 23,000 מ"ר	סה"כ לייעוד 28,200 מ"ר	5	3	5	1000 מ"ר	אזור תעשייה
-	מ' 9.5	מס' קומות בחתך אחד	25%	5%	20%	25%	3	3	5	1000 מ"ר	אזור ספורט
-	מ' 3.6	מס' קומות בחתך אחד	5%	-	5%	5%	3	3	5	500 מ"ר	שטח פרטי פתוח
-	מ' 4.5	מס' קומות בחתך אחד	15%	-	15%	15%	5	5	5	1,500 מ"ר	בית עלמין
-	מ' 4.0	מס' קומות בחתך אחד	200 מ"ר	-	200 מ"ר	200 מ"ר	2	2	5	50,000 מ"ר	מאגר מים
-	מ' 4.0	מס' קומות בחתך אחד	80%	-	80%	80%	0	0	3 או לפי תשריט	100 מ"ר	מתקנים הנדסיים / מתקני מים



### 3.2.1 הנחיות כלליות ( לסעיף 3.2 ) :

(1) קוי בניין קדמיים יהיו לפי המצויין בתשריט, למעט אם צויין קו בניין גדול יותר בהוראות התכנית ( סעיף 3.2 לעיל ).  
במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים. קו בניין מקביל לש.פ.פ. יהיה צדדי,  
זולת אם חזיתו הראשית של מבנה גובלת בשטחים אלו - אזי יהיה קו הבניין קדמי.

בין מגרש מבני משק 1001 לש.פ.פ. - קו בניין 0.

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים. בקירות  
הבנויים בקו 0 לא יותרו פתחים. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.

קווי בניין לדרכים ארציות יהיו כמצויין בתשריט :

מציר דרך מס' 675 : 25 מ' למאגר מים; 50 מ' למבני משק.

מציר דרך מס' 60 : 25 מ' למתקנים הנדסיים; 35 מ' לאזור מגורים ( צפוני ); 40 מ' לדרכים 3, 4; 50 מ' לאזור תעשייה;  
50 מ' לאזור מגורים דרומי.

תכנית בינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בניין צדדי 0 כנובע מתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, בתנאי של קיר  
אטום בגבול מגרש ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. בהתאם לתנאי סעיף זה - מבנה עזר מפולש בקרוי  
קל בלבד לחניית רכב פרטי יותר בקו בניין קדמי 1 מ' ובקו בניין צדדי לפי מבנה עיקרי, ובגובה נטו 2.2 מ'.

קווי בניין 0 צדדי ואחורי באזור מגורים יותרו בתנאי הסכמת שכן גובל, ובתנאי שקו בניין צדדי מיזערי מנגד באותו מגרש  
יהיה 5 מ'. מבנים קיימים בהיתר יאושרו במיקומם הנוכחי לפי קווי בניין קיימים, ובלבד שאינם ממוקמים בתחום דרכים.

(2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר  
לבנייה לפי טבלה זו. שטחי הבנייה למסחר, מרכז אזרחי, בנייני ציבור, בנייני משק ואזור תעשייה - מצויינים כסה"כ  
שטחים מותרים לבנייה ליעוד הקרקע כולו, ואינם מתייחסים לשטח מגרש מיזערי המצויין בטבלה.

בכל אזורי התכנית מותרת הקמת מתקני בטחון, בטיחות ומקלטים באישור וועדה מקומית ופיקוד העורף. שטח מתקנים  
אלו יחושב לפי תקנות התכנון והבנייה.

(3) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג

המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג ( כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מתקן לדוד שמש ) ובתנאי  
שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה, וכן אינו כולל מתקנים טכניים באיזורי תעשייה ובנייני משק. כן  
מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר.

גובה בנייה מירבי בקומות הינו מספר הקומות המירבי בחתך אחד - הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.  
מבנים קיימים או בבנייה ( בהיתר ) לפני אישור התכנית- יאושרו בגובהם ובמספר קומותיהם הנוכחי.

(4) בתחום אזור המגורים הקיים יאושרו עד- 3 יח"ד/ד' - בהתאמה לאופי ולמתכונת בנייה קיבוצית הכוללת שטח בנייה קטן  
( עד 120 מ"ר ליח"ד ), ובכפוף לאחוזי בנייה המצויינים בטבלה. צפיפות באזורי המגורים החדשים - 2.5 יח"ד/ד' נטו.

### סעיף 3.3 : הוראות נוספות

#### 3.3.א. הוראות אדריכליות:

##### 1. הוראות עיצוב אדריכלי :

1.01 בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.  
1.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגוניהם.

##### 2. תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו.

- אישור תכנית בינוי ( במתכונת סעיף 3 להלן ).

- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסעיף 3.03 להלן.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- תנאי לפיתוח השכונה החדשה בצפון-מערב יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הפיתוח והבנייה ואישור על פיני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדן.

### 3. תכנית בינוי :

- בהתאם להוראות פרק 3 יש אזורים בהם יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250 ותהיה מבוססת על תכנית זו ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, ותכלול :
- 3.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- 3.02 התווית דרכי גישה פנימיות ( זכויות מעבר / זיקות הנאה ) בשטח התכנית כולל רחובן, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה, סימון שטחים לגימון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- 3.03 **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון נגישות, גדרות וקירות תומכים, מצללות, גימון ונטיעות, קווי תשתיות עיליים ותת-קרקעיים כולל מתקני קצה, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה המקומית.
- 3.04 בצפון הישוב במדרונות הצופים אל עמק חרוד – יוגשו חתכי בינוי ותכניות בינוי אשר ידגישו את השילוב של הבינוי בטופוגרפיה הקיימת ובקו הרקיע תוך שימת דגש על ניצפות המדרונות מדרך 71.
- 3.05 הבנייה באזורי המגורים, מבני ציבור, מרכז אזרחי וספורט - תכלול אמצעים לשימור מי נגר בכפוף להנחיות יועץ קרקע ובמתואם עם תכנית הניקוז הכוללת. באזורים אלו תישמר תכסית מגוננת בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש.

### 3.3.ב. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים הציבוריים יועברו בתוך התוואי של הדרכים, השטחים הפרטיים הפתוחים ו/או זיקות הנאה/זכויות מעבר. כל קווי השירותים הציבוריים החדשים יהיו תת-קרקעיים ויעברו באופן שלא יהוו מטריד בטיחותי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות הציבוריים לבניין – יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, והחדשים בהם יהיו תת-קרקעיים.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

#### 1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

#### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית, במתואם עם העקרונות המתוארים בגליונות 1 ו-2 לנספח הניקוז, ועם הנחיות לבנייה משמרת נגר - בכפוף לנתוני בדיקות קרקע.

תכנית בינוי תכלול הנחיות לשימור מים והעשרת מי תהום על ידי צמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון: חיבור

- מרכזי גגות לאזורי החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית. שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
- הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז – בכפוף להנחיות יועץ קרקע.
- תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
- הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בנייה בשטח להרחבת מגורים ממערב – הכנת תכנית ניקוז מפורטת לשטח זה. תכנון ניקוז לשכונת ההרחבה יכלול תפישת הנגר העילי והזרמתו בתיעול תת"ק סגור או בתיעול עילי פתוח, במקביל לכבישים ו/או במובלים תת"ק בתוך הכבישים כולל קולטנים, וכולל מעבירי מים תחת הכבישים במקומות המתאימים טופוגרפית, שסומנו (קווי הניקוז ומעבירי המים) באופן עקרוני וכללי בנספח הניקוז ויש להתאימם לתכנית הבינוי בכל קטע של השכונה.
- רוב הזרימה העילית תנותב לתחילת תעלת הניקוז מס' 2 בתחום הערוץ שבין בית העלמין לגדר הקיימת של הישוב בפינת הצפון מזרחית נ.צ. 230380/719090. יתר הזרימות ינותבו לכיוון צפון-מזרח, להמשך תעלת הניקוז מס' 2. ישם דגש על מניעת זרימת נגר עילי לתחום בית העלמין על ידי תיעול כנ"ל. היער הקיים במתלול תורם לשימור הנגר ויש לשקול את הרחבתו ושיפורו.
- לשכונה ולשטחים במורד רכס יזרעאל תתוכנן בנייה משמרת נגר למניעת נזקי תשתית ואחרים, באמצעים כגון:
  - שילוב שטחי גינון וגדרות במגרשי הבנייה, שטחי מדשאות ושיחיות – לעיכוב הזרימות והחדרתן לקרקע.
  - הישוב הקיים מנוקז היטב, וקיימת בו מערכת ניקוז תקינה ומתפקדת היטב, כולל שטחי גינון ושטחי מדשאות ושיחיות הגורמים לעיכוס הנגר, הזורם ברובו לכיוון צפון מזרח – תעלות ניקוז 0, 1, 2 במתלול המזרחי ומשם לתעלות בעמק בין חלקות העיבוד המספיקות לקליטת כל נגר הישוב בכיוון צפון-מזרח ועד לנחל חרוד. בחלקו הקטן זורם הנגר לכיוון דרום-מערב לתעלת הניקוז לאורך כביש מס' 60 וכביש מס' 675 כולל מעבירי המים הקיים בכביש 675, המספיקים לקליטת נגר הישוב בכיוון זה. בתכנית אין כל שינוי משמעותי בספיקות הנגר העילי של הישוב הקיים לכיוון דרום.
- דגשים באגנים:
  - באגן משנה 1.1 ובכבישים מס' 51, 31, 5, 4, 3 יש לתכנן כמצויין בנספח הניקוז מעבירי מים המתאימים לספיקות סה"כ 1.7 מקש"נ לפי הס' 5%.
  - באגן 2 בכבישים מס' 1, 3, 4, 11, 12 יש לתכנן כמצויין בנספח הניקוז מעבירי מים המתאימים לספיקות סה"כ 4.7 מקש"נ לפי הס' 5%.
  - באגן משנה 3 בכבישים מס' 1, 2, 13 יש לתכנן כמצויין בנספח הניקוז מעבירי מים המתאימים לספיקות סה"כ 2.9 מקש"נ לפי הס' 5%.
- יש להניח כי הספיקות השטפוניות בישוב יצומצמו ע"י בנייה משמרת נגר שתתוכנן ותבוצע באזורי המגורים החדשים בתחום השכונה החדשה ובישוב הקיים, כולל בכבישים ובשצ"פים המתכוננים.
- במאגר ההשקיה הומדגה ובבריכות וחממות המדגה הנמצאות בדרום הישוב באגן 3 – יש לבצע /לקיים מובלי ניקוז מגן על הסביבה, לבד ממובלי הניקוז התיפעוליים.
- מערכת הניקוז הפנימית הקיימת בישוב תותאם ותשודרג לפי תכנית האב לניקוז ע"י ביצוע מובלים חדשים בהתאם לעקרונות הנ"ל.

### 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של קבוץ יזרעאל, באישור מהנדס הרשות המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, ובהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה על תחילת עבודות לפתרון קצה של ביוב לישוב.

### 4. חשמל ותקשורת :

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים החדשים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח. תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים. תחנות השנאה: תחנות השנאה יוקמו בתחום אזורים למבני ציבור, למרכז אזרחי, לספורט, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח, לתעשייה ולבנייני משק. לא תורשינה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

#### 4.1 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו החשמל
2.0 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג הכבל
0.5 מ'	מתח נמוך עד 1000 וולט
1.0 מ'	מתח גבוה עד 33 ק"ו
3.0 מ'	מתח עליון עד 160 ק"ו

### 5. פסולת :

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

היתר בנייה בשטח התכנית יינתן רק לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המבנן ויסומן בבקשה להיתר בנייה, ולאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

### 6. הנחיות סביבתיות לפיתוח אזור תעשייה ושטח לבנייני משק :

#### הגדרות:

- מפגע סביבתי : מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, אוויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי, אקוסטי, או עומסי רכב.

- רשות סביבתית מוסמכת : המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית להגנת הסביבה.
- מפעל : כל עסק הנמצא בתחום התכנית בייעוד הקרקע המתאים.
- שאלון סביבתי : מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומרי גלם, תהליכי ייצור ואחסנה, סוגי אנרגיה בתהליך הייצור, דרכי פליטה לסביבה.

### 6.1 אזור תעשייה :

1. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים לפי המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או הקיימים. על כל מפעל בתחום אזור זה יחולו הוראות משרדי הבריאות והגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ולתהליכי הייצור שייתרחשו בו. כל בקשה להיתר בנייה תציג תכנית בינוי למתחם בו היא כלולה.
  2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות הטובות ביותר לאותה עת, אשר יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
  3. תחום השפעת אזור התעשייה על סביבתו באזורים הגובלים עם שטחי מגורים ( צד צפון ) לא תחרוג מגבול אזור התעשייה.
  4. ברמת המפעל הבודד – בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בנייה ו/או הבקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
  5. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קימת פעילות תעשיתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, תהליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שידרוג המפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.
- א. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה :
1. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, לאקוויפר.
  2. מפעלי תשלובת כימית, מפעלים לייצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טקסטיל ( אשפרה ) , מיחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט.
- ב. הוראות כלליות – איכות הסביבה :
1. כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקה – לא יכילו חומרים מסוכנים.
  1. שפכים: איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות ( הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב ) התשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים – הכל באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
  2. פסולת גושית ( מוצקת ) : הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית, שיטופלו כך שתימנע השפעתם על הסביבה.
  - איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.
  3. רעש : בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים - יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בד"ן, הכל באחריות יזם התכנית.
  4. 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.

5. **חומרים מסוכנים** : חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

6. **פסולת רעילה** : פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

ג. **הוראות למתן היתרי בנייה ורשיון עסק** :

1. היתרי בנייה :

- היתר בנייה יונפק רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי ייצור ומתקנים נילווים; מבנים ושטחים פנויים ( חצר ) ; שטחי איחסון סגור ופתוח; אזורי פריקה, טעינה וחנייה.
- כמו כן יידרשו נספחים לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- חזות המפעל – פרוט חומרי בנייה, פיתוח השטח, מיקום איסוף אשפה.
- באזורים הסמוכים לדרכים ו/או באזורים בעלי ניצפות נופית גבוהה ( מדרונות צפוניים בתחום התכנית ) יבוצע טיפול נופי חזותי הכולל בין השאר פתרונות תכנוניים לגגות מבנים.
- שלבי הקמה / ביצוע - לוח זמנים.
- פרשה טכנית – תאור המפעל המתוכנן: פס הייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

2. סיווג מפעלים:

תנאי למתן היתר בנייה – מילוי טופס סיווג המפעל ( שאלון השלכות סביבתיות ).

על סמך טופס זה תקבע רשות סביבתית מוסמכת אם המפעל נדרש להגיש מסמך סביבתי.

רק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו כי המפעל עומד בתנאים הנדרשים – יוצא היתר הבנייה.

ד. **אכיפה** :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהייה על ידי הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהייה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר. הרשות / הגוף המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

**שטח לבניני משק :**

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

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים לפי קבוצות שימוש. המתחמים יוגדרו על פי תחום דרכים, שבילים, ויעודי קרקע אחרים. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו על ידי הוועדה המקומית במסגרת בקשות להיתר בנייה.

2. בקשה להיתר בנייה תכלול את המרכיבים הבאים:

- כל בקשה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה, ותכלול תכנית בינוי לכל המתחם.
- למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- פרוט השטחים לשימושים השונים : מבני איחסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:
- **ניקוז** - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- **שפכים** - תחוייב תכנית באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

- פסולת מוצקה ( גושית )** - יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. איחסון זבל יאושר בל מקרה רק במקום ובתנאים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- **רעש** - בכל מקרה שהפעילות בייעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
  - **איכות אוויר** - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
  - **חזות ועיצוב חזיתות המבנים**, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
  - **באזורים הסמוכים לדרכים ו/או באזורים בעלי ניצפות נופית גבוהה ( מדרונות צפוניים בתחום התכנית )** יבוצע טיפול נופי חזותי הכולל בין השאר פתרונות תכנוניים לגגות מבנים.
  - **איחסון דלקים** - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. אם יהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.

### **3.3.ג. הוראות כלליות:**

#### **1. חלוקה :**

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### **2. הפקעות :**

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ( ובכלל זה דרכים ) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

#### **3. רישום :**

- תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

#### **4. מבנים קיימים :**

- הוועדה רשאית לאשר תוספת בנייה למבנים קיימים הבנויים כחוק - לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו - תאושר לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

- כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה למבנים הקיימים בפועל לפני אישורה של תכנית זו, והמצויינים בתשריט התכנית או המופיעים בצילום אוויר שמועדו קודם לאישור התכנית. ההיתרים לעיל יאושרו בתנאים הבאים:

1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר.
2. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.
3. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה. מבנים חורגים ( בהתאם לציון בתשריט ולרשימה לפי סעיף 178 לחוק ) יאושרו במיקומם הנכחי, אולם הרחבתם / שינויים במבנים אלו יאושרו בהתאם להגבלות בנייה בתכנית זו.

**5. תנאים לביצוע התכנית :**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז; לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6. היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**7. חנייה :**

החנייה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות :**

השטח שבנדון 23289/0 "זרעאל, תל (מערב)" י.פ. 4888 עמ' 3811 מיום 01.06.2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מידגמית ; חפירת הצלה ) - הן יבוצעו לפי כל דין.

אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות - על פי כל דין.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**9. מיקלוט :**

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

**10. כיבוי אש :**

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

**11. סידורים לאנשים עם מוגבלות :**

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**פרק 4 : מימוש התכנית**

**4.1 תקפות התכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה - יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 : חתימות**

א. 275  
אדריכלות אבנו ערים בע"מ  
קבוצת פועלים להתעשרות  
שיחופית בע"מ  
ת.ד. 1. משרד טלכס: 06-55004  
קבוצת פועלים להתעשרות