

127 ע"ק  
19/01/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית



תוכנית מס' ג' 16973/

תוכנית מפורטת - קיבוץ גבת

צפון

מחוז

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16973/ג  
חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.3.10 לאשר את התכנית  
סמכ"ל לתכנון  
ג'רלד כהן  
נ"ר חועדה המחוזית

יזרעאלים

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1288 710 1456" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16973/ג פורסמה בילקוטי הפירוזמים מס' 6073 מיום 24.3.10</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

### כללי

קיבוץ גבת הוקם בשנת 1926 על חורבות ג'בתא – כפר ערבי נטוש בצפון מערב עמק יזרעאל. בשנת 1951 עם הפילוג בתנועה הקיבוצית עזבו את גבת חלק מהחברים והקימו את קיבוץ יפעת.

בשנת 1965 רכש הקיבוץ מפעל ליצור צינורות פלסטיק – פלסטרו.

עיקר פרנסת הישוב באה ממפעלי פלסטרו מערכות השקייה, הכוללים מספר חברות בנות בארץ ובח"ל. מגידולי שדה של 7000 דונם, רפת חלב, לול וענפים נוספים.

בגבת כ- 450 חברים, כ- 200 ילדים וכ- 100 תושבים. במסגרת ההחלטה על שיוך דירות בקיבוץ, לפי החלטה 751 של מ"י, יש בקיבוץ כ- 350 בתי אב.

תוכנית מתאר מפורטת ג/ 16973 שהכנתה החלה ב- 2003. באה לשנות את התוכנית המאושרת ג/ 7127 לשטח "המחנה" של קיבוץ גבת.

### מטרות תוכנית ג/ 16973

- רה תכנון שטח "המחנה".
- תכנון שכונת מגורים חדשה (מגורים ב').
- יעוד שטחים למגורים קיבוציים כולל התאמה לשיוך דירות.
- יעוד שטחים למרכז אזרחי ואזור תעסוקה.
- רה תכנון יעודי קרקע קיימים.
- ארגון מחדש של דרכי הגישה ומערך דרכים פנימיות.
- שינויים בקווי בנין מכביש 73.
- התחברות לדרך ראשית מסי 73.

מאחר והקיבוץ מתקדם בתכנון הפנימי של "הקיבוץ המתחדש" ונערך לחלוקה למגרשים ושיוך דירות, נעשתה בחינה מדוקדקת של אינוונטר המגורים הקיים. באזור המגורים הקיבוצי, מוצעות 313 יח' לשיוך מתוכן כ- 253 בנויות ונוספו כ- 178 מגרשים חדשים. סה"כ הקיבולת המוצעת בגבת מגיעה ל- 431 יח'.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית מפורטת – קיבוץ גבת	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		16973/ג	
1.2	שטח התוכנית	871.15 דונם	
1.3	מהדורות	שלב לתוקף	
		מספר מהדורה בשלב 3	
		תאריך עדכון המהדורה 11/2009	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תכנית מפורטת	
		כן	
		ועדה מחוזית	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	
		סוג איחוד וחלוקה	

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	731250
		קואורדינטה Y	220750
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	קיבוץ גבת
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק יזרעאל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ גבת ד.ג. העמקים 30050

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17288	מוסדר	חלק מהגוש	2-8,11-17,19-22,24-27	9-10,18,21,23,28
17414	מוסדר	חלק מהגוש		13-15,23,24
17287	מוסדר	חלק מהגוש		10,11,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

התוכנית אינה גובלת במרחב תכנון אחר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.12.2005	י.פ. 5474	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	כפיפות ע"פ תוכנית תמ"א 35	תמ"א/35
18.12.2006	י.פ. 5606	תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוח והלים תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34	כפיפות ע"פ תמ"א/34/3/ב/34	תמ"א/34/ב/3
26.08.1976	י.פ. 2247	תכנית מתאר ארצית לזריכים תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3, והיא אושרה בולנת"ע מס' 356 ב-25.03.08. וכן בדיון חוזר בולנת"ע מס' 373 מיום 9.9.08	אישור ע"פ תמ"א 3	תמ"א 3
30.07.2007	י.פ. 5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2	כפיפות תמ"מ 9/2	תמ"מ 9/2
10.09.1981	י.פ. 2745	ביטול חלקות וחלוקתן מחדש - רמת דוד תכנית זו משנה את תכנית ג/3370.	שינוי	ג/3370
01.01.1995	י.פ. 4271	קבוץ גבת שינוי לג' / 2460 ז-ג / 3370	שינוי	ג/7127
05.10.2006	י.פ. 5587	תכנית מבטלת את אזור המגורים למגרשים באזור השכונה הדרומית.	ביטול	מק/יז/7127/01
05.07.2007	י.פ. 5689	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/יז/7127/02 ומסדירה את אזור התעשייה	ביטול	מק/יז/7127/02
17.05.2007		תכנית זו היא בכפיפות לתכנית מק/יז/7127/03 ואינה משנה אותה.	כפיפות	מק/יז/7127/03

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנייני	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דני קינדר	09/2008	1		1:2500	מחייב	תשריט מצב קיים
	ועדה מחוזית	אדרי דני קינדר	09/2008	1		1:2500 1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
	ועדה מחוזית	אדרי דני קינדר	09/2008	1		1:1250	מחייב	נספח אזור הקהילה - מצב מוצע
	ועדה מחוזית	מתכנתת מיכל הלוי	10/2008		35		מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	אינג' גרעון חיל	09/2008	1		1:2500	מנחה	נספח תנועה והניה
	ועדה מחוזית	אדרי דני קינדר	09/2008	1		1:2500	מחייב	נספח הליסות
	רשות הניקוז	אברי לבנה - פלגי מים	02/2008	1			מנחה	נספח ניקוז כולל פרשת, לתוכנית המפה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים מים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוף חלוקתי	דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	סלולרי	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		04-6449326	04-6549411		04-30050	ד.ג. העמקים 30050	קיבוץ גבת	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	04-6449326	04-6549411		04-30050	ד.ג. העמקים 30050	קיבוץ גבת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	04-6558266	04-6558211		04-30050	חורמון 2 נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	04-6560521	04-6558211		04-30050	ד.ג. העמקים 30050	קיבוץ גבת	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואל, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Danny_k@abt.co.il	04-6751166	050-5280711	04-6751960	04-15132	צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8334801		04-8337119		טשרינתרסקין 35	טשרינתרסקין 35	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abz@abt.co.il	04-6751166		04-6751960		צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9931277		04-9584735		ת.ד. 1215 קרית טבעון 36111	ת.ד. 1215 קרית טבעון 36111	שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.  
 כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש והגדלת שטח הישוב - קיבוץ גבת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 הרחבת שטחי המגורים והסדרת שטחי המגורים הקיימים.
- 2.2.2 הסדרת מערכת הדרכים, שבילים וחנויות
- 2.2.3 הסדרת יעודי הקרקע השונים עפ"י תכליותיהם ותפקודם
- 2.2.4 קביעת ופרוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע
- 2.2.5 קביעת הוראות למתן היתר בניה והנחיות עיצוב אדריכלי
- 2.2.6 הנחיות להגנת ושמירת הטביבה.
- 2.2.7 שינויים בקווי בנין מכביש 73 :
  - + 0 מטר עבור הדרך, בנקודה הקרובה ביותר.
  - + 0 מטר עבור מבני המשק הקיימים בתחום השטח שמיועד לשטח ציבורי פתוח.
  - יתר מבני המשק מיועדים להריסה.
  - + 7 מטר עבור חניון.
  - + 10 מטר עבור מבנים קיימים באזור מגורים א'.
  - + 20 מטר עבור בניה חדשה.
- 2.2.8 התחברות לדרך ראשית מס' 73.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	871.15
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינויי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	כניל	79,840	+ 51,280	28,560	מ"ר	התכנית
	431	431	+ 178 יח"ד	-253 קיים בפועל	מס' יח"ד	מגורים 2א + 3א
	כניל	5,000	+ 5,000		מ"ר	מגורים א' עם הנחות מיוחדות
			100 יח"ד		יח"ד	
במצב הקיים היה כלול בתעשיה ללא הגדרה של זכויות עיקריות.		2,477	+ 1,217	1,260 קיים בפועל	מ"ר	מסחר ותעסוקה (שטח בניה עיקרי)
		10,000	- 18,560	28,560	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי)
במצב הקיים היה חלק משכ"פ		8,292	+ 8,292	לא הוגדר	מ"ר	ספורט ונופש (שטח בניה עיקרי)
		400	+ 400	לא הוגדר	מ"ר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי)
במצב הקיים אין הפרדה עיקרי ושרות.		23,774	- 5,026	28,800	מ"ר	תעשייה (שטח בניה עיקרי)



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	המגבלה	תאי שטח	יעוד
59,62,64-69	מגבלות לרעש	1-3,5,7-9,11-12,14-20,22-71	מגורים א-2 (לשיוך)
	כולל הנחיות מיוחדות ראה סעיף 4.3	4,6,10,13,21	מגורים א-2 (יחידות קטנות)
550-558,562,563,566-584	מגבלות לרעש	550-667	מגורים א-3 (מגרשים חדשים)
		255-256	מסחר ותעסוקה
		405,406	תעשייה
		250,251	מבני משק
		410-418	מבנים ומוסדות ציבור
		260	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		480-481	אחסנה
	מגבלת רדיוס אווירי	460-461	קרקע חקלאית
353	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות - ראה סעיף 4.10	310-370,373-379	שטח ציבורי פתוח
311	הוראות רשות הניקוז	400-403	ספורט ונופש
		265-277,279-284,286-302	דרך מוצעת
		220-241	דרך מאושרת
		490-510	שביל
		170-219,264	תניון
		371-372	שצ"פ ומתקנים הנדסיים
		420	בית קברות
		520-523	נחל/תעלה/מאגר מים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א-2

#### 4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. במגרשים 59,62,64-69 לא תתאפשר בניה למגורים במידה ותוצאות בדיקת הרעש לא תאפשרנה מתן היתר בניה למגורים, כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.

#### 4.1.2 הוראות

##### א. הוראות אדריכליות

תכנית לתא שטח תציג גבולות מגרשים שבילים, דרכי גישה ופתרונות חניה. המבנים יבנו היצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. לתא שטח שיחולק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנתה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

##### ב. הוראות הגנה על הסביבה

בשטח הנמצא בתחום רעש העולה על 65 LDN (תאי שטח 59,62,64-69) לא תחל כל עבודת פיתוח ולא ינתנו היתרי בניה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה בהתייחס למפת תחומי הרעש התקפה לאותה עת ועפ"י ממצאי ניטור רעש שייערכו בתאום עם הגורמים הרלוונטיים (חיל האוויר, משרד להגנה על הסביבה, ועדה מקומית). לא תותר בניה למגורים בשטח זה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה לאחר שבחן את נתוני הניטור ותפרוסת מתחמי הרעש התקפים לאותה עת. במידה ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו מתן היתר בניה, יבוטלו זכויות הבניה במתחם זה ושטחו ייועד (ע"פ תכנית) לשימוש שאינו מותנה בעמידה בתקני רעש מטוסים.

ג. היתרי בניה: תנאי למתן היתר יחוייב בבדיקה ביחס לתחומי הרעש, ולבחינת המחוייבות לבניה אקוסטית ואישור המשרד להגנה על הסביבה. מתן היתר בניה למבנה מגורים בתחום השטח המסומן בתשריט התוכנית כמושפע מרעש מטוסים, יותנה בבניה אקוסטית. בניה אקוסטית עפ"י הוראות תמ"א/ 15 המאושרת, משמעותה, תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחית את הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הם בתכנון אופי הבינוי, כיוון וגודל הפתחים, פרטי הבניין וכו'. הבניה האקוסטית תעשה עפ"י תמ"א/ 15 תדריך לתכנון אקוסטי. במגרשי המגורים 59,62,64-69 - תתאפשר בניה ומתן היתר בניה רק בהתאם לתוצאות הבדיקה ובכפוף למפת מתחמי הרעש התקפה לאותה עת, ובאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו מתן היתר בניה, יבוטלו זכויות הבניה בתאי שטח אלה ושטחם ייועד (עפ"י תוכנית) לשימוש שאינו מותנה בעמידה בתקני רעש מטוסים.

##### ד. מיגון אקוסטי

א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.

ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

ה. מחסן: עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב או לפי תכנית הבינוי שתאושר. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה כפי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש

ז. חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

קירוי החניות שבתא שטח, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הוועדה המקומית. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

ז. גדרות: תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית.

לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.

ח. מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המ"א.

ט. מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

י. דודי שמש: בגג משופע ישולבו תקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

יא. מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:  
 \* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, זיהוט גנני, פסלים.  
 \* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.  
 \* המתקנים יהיו ללא גג.  
 \* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

## 4.2 יעוד – מגורים א-2 עם הנחיות מיוחדות - יחידות קטנות

### 4.2.1 שימושים מותרים

יחידת מגורים קטנה היא יחידה המיועדת לאוכלוסיה זמנית בקיבוץ או לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מהזיקה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר. מתחמים אלה לא יחולקו למגרשים. יחידות אלה יוצעו במבנים קיימים בלבד.

### 4.2.2 הוראות

#### א. הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

## 4.3 יעוד: מגורים א-3

מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.

### 4.3.1 שימושים

ביחידת המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

במגרשים 550-558,562,563,566-584 לא תתאפשר בניה למגורים במידה ותוצאות בדיקת הרעש לא תאפשרנה מתן היתר בניה למגורים, כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.

### 4.3.2 הוראות

#### א. הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

#### ב. הוראות הגנה על הסביבה

בשטח הנמצא בתחום רעש העולה על 65 LDN (תאי שטח 550-558,562,563,566-584) לא תחל כל עבודת פיתוח ולא ינתנו היתרי בניה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה בהתייחס למפת תחומי הרעש התקפה לאותה עת ועפ"י ממצאי ניטור רעש שיערכו בתאום עם הגורמים הרלוונטיים (חיל האוויר, משרד להגנה על הסביבה, ועדה מקומית). לא תותר בניה למגורים בשטח זה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה לאחר שבחן את נתוני הניטור ותפרוסת מתחמי הרעש התקפים לאותה עת.

במידה ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו מתן היתר בניה, יבוטלו זכויות הבניה כמתחם זה ושטחו ייועד (ע"פ תכנית) לשימוש שאינו מותר בהעמידה בתקני רעש מטוסים.

**ג. היתרי בניה:**

תנאי למתן היתר יחוייב בבדיקה ביחס לתחומי הרעש, ולבחירת המחוייבות לבניה אקוסטית ואישור המשרד להגנה על הסביבה. מתן היתר בניה למבנה מגורים בתחום השטח המסומן בתשריטת התוכנית כמושפע מרעש מטוסים, יותנה בבניה אקוסטית. בניה אקוסטית עפ"י הוראות תמ"א/ 15 המאושרת, משמעותה, תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחית את הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הם בתכנון אופי הבינוי, כיוון וגודל הפתחים, פרטי הבינוי וכד'. הבניה האקוסטית תעשה עפ"י תמ"א/ 15 תדרך לתכנון אקוסטי. במגרשי המגורים 584-585, 562, 563, 566, 558, 550 – תתאפשר בניה ומתן היתר בניה רק בהתאם לתוצאות הבדיקה ובכפוף למפת מתחמי הרעש התקפה לאותה עת, ובאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו מתן היתר בניה, יבוטלו זכויות הבניה בתאי שטח אלה ושטחים ייועד (עפ"י תוכנית) לשימוש שאינו מותרת בעמידה בתקני רעש ממטוסים.

**ד. מיגון אקוסטי:**

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

**ה. מחסן:** עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב ו לפי תוכנית בינוי. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא.

**ו. חניה: מיקום החניה ותומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.**

מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז גג המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

**ז. גדרות: תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה.**

גובה הגדרות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.

**ח. מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.**

**ט. מיכלי דלק וארובות:** מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

**י. דודי שמש:** כגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגנות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

**יא. מתקני חצר:** יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- \* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- \* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- \* המתקנים יהיו ללא גג.
- \* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים /או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

#### 4.4 יעוד – מסחר ותעסוקה

##### 4.4.1 שימושים מותרים

מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה למלאכה נקיה וסדנאות, שטחים פתוחים שבילים ומתקני חצר, הניות, מסחר והסעדה. השטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר ומתוכו שטח ההסעדה המקסימלי יהיה 400 מ"ר.

##### 4.4.2 הוראות

###### א עיצוב אדריכלי

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל במבני ציבור ותעסוקה, בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה ובריזי שרפה. תוכן תכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, גידור ושילוט.

ב תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 4.5 יעוד – תעשייה

##### 4.5.1 שימושים

מיועד למבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, אולמות תצוגה וחנות המפעל (עד 50 מ"ר מסחר). לא ימוקם מבנה תעשייה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגרשים למגורים. לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום / או מטרד לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באזור זה, לא יותרו השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות /או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיות מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

##### 4.5.2 הוראות

###### א אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקון, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, בריזי שרפה, גידור ושילוט. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים /או בשטחי מגורים / או בשטחים לצורכי ציבור. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

**ב הגנת הסביבה**

- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשייה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשייה.
- ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטח חניה.
- במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסוף הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.
- הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנה על הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

**רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:**

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

**הוראות כלליות - הגנת הסביבה:**

כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

- 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.
- ב. **פסולת גושית (מוצקת):** הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- ג. **רעש:** בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- ד. **איכות אויר:** תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.
- 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.

**4.6 יעוד – מבני משק****4.6.1 שימושים**

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגרת, מוסך, נגריה, משרדים שירותים, מתקנים הנדסיים, תחנת דלק פנימית קיימת ע"פ היתר מס' 2278 מיום 13.06.71, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה ואחסון

**היתר בניה**

כל היתר בניה חדש לתחנת התדלוק ו/או שינוי להיתר הבניה הקיים יחוייב לעמוד בהוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.

**4.6.2 הוראות****א אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.

**ב תשתיות**

בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: השמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.

**ג הגנה על הסביבה**

- \* בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- \* למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.
- \* פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, והמשרד להגנה על הסביבה.
- \* פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- \* מידע ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
- \* ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- \* שפכים – תחוייב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, והבריאות.
- \* פסולת מוצקה (גושית) – בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, ופתרון לסילוקה.
- בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.
- \* לא מאושר טיפול בפסדים בתחום האזור.
- \* איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- \* חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניין וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאושר על-ידה.
- \* אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפה המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

**ד היתר בניה**

כל היתר בניה חדש לתחנת התדלוק ו/או שינוי להיתר הבניה הקיים יחוייב לעמוד בהוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.



**4.7 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור****4.7.1 שימושים**

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.

**4.7.2 הוראות****א אדריכלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בני המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

**ב סידורים לנכים**

קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**4.8 יעוד – מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.8.1 שימושים**

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, מסחר קמעונאי בשטח שלא יעלה על 450 מ"ר, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילים, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וזניה.

**4.8.2 הוראות****א אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

**ב סידורים לנכים**

קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**4.9 יעוד – שטח ציבורי פתוח****4.9.1 שימושים**

שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

**4.9.2 הוראות**

פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

## 4.10 יעוד - שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות בתיאום עם רשות העתיקות

- 4.10.1 **שימושים**  
תא שטח מס' 353 הינו שטח עתיקות מוכרז מיוחד על פי הוראות ונהלי רשות העתיקות (תל).
- 4.10.2 **הוראות**
- בשטח זה לא יותר להקים/לבנות כל מבנה למעט ספסלים וסככות הצללה.
  - לא תאושר כל פעולה, לרבות הקמת מתקנים הנדסיים מכל סוג, מעבר תשתיות מכל סוג, סלילת/הכשרת דרכים ושבילים, הקמת חניות וחניונים, הנחת/שפיכת כל חומר מכל סוג, בניית הקמת קירות מכל סוג וכל פעולה אחרת האסורה בכפוף לאמור בסעיף 29 א' לחוק העתיקות.
  - כל עבודה בתחום זה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
  - האמור לעיל הינו תוספת לאמור בסעיף 6.15- סעיף העתיקות.

## 4.11 יעוד – שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים

- 4.11.1 **שימושים**  
יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון: תקשורת, חשמל, מים וכן מאגרים תפעוליים למים שפירים.
- 4.11.2 **הוראות**  
המתקנים ההנדסיים ייבנו ארכיטקטונית הן מבחינת חומרי הגמר והן בעיצוב הארכיטקטוני בהתייחס לסביבה.

## 4.12 יעוד – ספורט ונופש

- 4.12.1 **שימושים**  
אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
- 4.12.2 **הוראות**
- אדריכלות** א
- מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
- סידורים לנכים** ב
- קבלת היתר בניה למבני הציבור – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
- איכות הסביבה** ג
- שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיוון אקוסטי.

**4.13 יעוד – דרכים: מוצעת ומאושרת****4.13.1 שימושים**

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת מאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.

**4.13.2 הוראות**

קווי בנין מקצה דרך ראשית מסי 73:

- א. 0 מטר עבור הדרך בנקודה הקרובה ביותר.
- ב. 0 מטר עבור מבני המשק הקיימים בתחום השטח שמיועד לשטח ציבורי פתוח. יתר מבני המשק מיועדים להריסה.
- ג. 7 מטר עבור חניון.
- ד. 10 מטר עבור מבנים קיימים באזור מגורים א'.
- ה. 20 מטר עבור בניה חדשה.

**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. תנאי לקבלת היתר בניה להרחבת דרך מסי 2, הינו תכנון ובניית קיר תומך לכיוון הנחל, בתיאום ובאישור רשות ניקוז קישון, על חשבון יוזם התוכנית.

**4.14 יעוד – שביל****4.14.1 שימושים**

מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וקלנועיות. בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך אין קשורות לתנועה כלי רכב למעט רכב חירום. השטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, ודרכים להולכי רגל. רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.

**4.14.2 הוראות****תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

**4.15 יעוד – חניון****4.15.1 שימושים**

ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל ונטיעות.

**4.15.2 הנראות****א אדריכלות**

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי פרטני בחניון הציבורית, אלא קירוי רצוף ואחיד לתא שטח המוגדר כחניון.

**ב תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי סעיף א. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה / או קירוי חניות.

**ג תקן**

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**4.16 יעוד – בית קברות****4.16.1 שימושים**

משמש כבית עלמין לשלושה קיבוצים: גבת, רמת דוד, יפעת. אזור המיועד לקבורה, למבני עזר, לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19.

**4.16.2 הנראות****הנראות בינוי**

תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פירוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה /או גדר עם ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

**סידורים לנכים**

קבלת היתר בניה למבני השירות – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**4.17 יעוד – קרקע חקלאית****4.17.1 שימושים**

כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בשטח זה תאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי-חיים. לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה.

#### 4.18 יעוד – אחסנה

##### 4.18.1 שימושים

שטח המיועד לאחסון סחורות וחומרי גלם שונים. ייתר להקים מבני אחסנה, סככות, משרד, מאגזי גשר.

##### 4.18.2 הוראות

לשטח המיועד לאחסון ונוכן תוכנית בינוי כוללת, מנחה, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ויסומנו בה: המבנים, משטחי פריקה וטעינה, גידור, פיתוח סביבתי. מתן היתר בניה יותנה באישור המשרדים: הגנה על הסביבה, בריאות.

#### 4.19 יעוד – נחל/תעלה/מאגר מים

##### 4.191 שימושים

שטח המוגדר כנחל או תעלה או מאגר מים. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות לשיפור ותחזוקת הנחל. בשטח זה תאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי-חיים. לא ייתר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה.

##### 4.192 הוראות

לא תותר כל פעולה בתחום הנחל אלא באישור מפורש של רשות ניקוז קישון.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עורר	משי תא שטח	גודל בנייה / מרבי / מערבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לקובעת	שטחי בניה סה"כ	אחוז בניה בולטים (%)	הכסית (%) משטח תא	סה"כ מספר יח"ד	אמצעות לדונם (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		עומק קרקע	קווי בנין צדדי-ימני	קווי בנין צדדי-שמאלי	אחורי
			שרות	עיקרי									שרות	עיקרי	מרחק	מרחק				
מגורים (מגורים) 2-א (לפני)	1-3,5,7,9,11-12,14-20,22-71	340	13,650	58,600	72,250 (ראו טבלה 5.1)	40	313	2.3	9	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מגורים א"ר (מגורים) (מגורים)	550-667	400	4,720 (לפי 40 למגורים)	21,240 (לפי 180 למגורים)	25,960 (220 ליחידה)	35	118 (1) במגורים	2.5	8.5	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מגורים 2-א (דוור ומגן)	4,6,10,13,21	לפי מודל מנהלי	500	5000	5,500 (55 ליחידה)	30	100		9	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מסחר (העסקה 3)	255,256	בתשריט	417.5	2367.5	(2)2765	30			8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
תעשייה	405-406	בתשריט	5,283	23,774	29,057	50			12	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
מבני משק	250,251	בתשריט	76,245	15,249	91,994	50			12	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
מבני תעשייה ומסחר	410-418	בתשריט	1,428	10,000	11,428	30			10	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מסחר		בתשריט	40	400	440	44			9	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומסחר (4) יקבור	260	בתשריט	2,713	9,496	12,209	45			12	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
אוסטר	480-481	בתשריט	2,523	8,292	10,815	25			8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מסחר (תופע)	400-403	בתשריט							8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
שני"פ	310-370,373-379	בתשריט							8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מסחר		בתשריט							8	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מבנים ומסחר (4) יקבור	371-372	בתשריט	0 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	16			7.5	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3
בית קברות	420	בתשריט																		

ע"פ תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"מ 19

1. כמות מ"ר 7,69,12,13 - 2 קומות. כמות מ"ר האחרים - 2 קומות + גג משופע עד 9 מ"ר.
2. 10 שטחי מסחר. כמות לא יעלה על 1,000 מ"ר.
3. מסחר תעסוקה - גודל 480 מ"ר, מסיכים 1,272 מ"ר, תעסקה 780 מ"ר - 2532 מ"ר.
4. מבנים ומסחר ומסחר ציבורי: כלבו 340 מ"ר, מוזיאון 100 מ"ר - 440 מ"ר.
5. גמישות: 24-71 יחדיו קו בנין צדדי 0 בין שני מבנים סמוכים לפי התשריט, והריון קו בנין צדדי 2 מטר לעובי מרחק עם שני"פ.
6. לכל הישאר.

5.1. אזור מגורים א-2 (יחידות לשיוך)

טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	סה"כ זכויות		מספר חניות נודש למתחם	מספר יחידות זמני	קטגוריות מגורים	שטח מתחם / דונם	שטח תנאי שטח	מס' מתחם	מס' מתחם
	בניה במי"ד	עיקרי שירות							
חניה בעיקר ב- P-4, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	600	2,400	28	-	12	4.91	19	1	
חניה בעיקר ב- P-4 ובתוך המתחם, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	1,250	5,000	58	-	25	3.77	12	2	
חניה בעיקר ב- P-2 ובתוך המתחם, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	1,750	7,000	80	-	35	12.15	17	3	
חניה בעיקר ב- P-3 ובתוך המתחם, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	1,700	6,800	78	-	34	12.22	3,834	5	מגורים 2-א (לשיוך)
גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, כמגורים חדשים במתחם זה התנוות יהיו בתחומי המגורים עצמם.	1,200	4,800	55	-	24	9.64	12	6	
חניה בעיקר ב- P-5 ובתוך המתחם, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	1,350	5,400	62	-	27	11.59	9,11	7	
חניה בעיקר ב- P-5, P-7, גודל דירה מקסימלי 180 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות.	1,400	6,300	80	-	35	11.29	7	8	
חניה בעיקר ב- P-6, P-8, גודל דירה מקסימלי 180 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות.	1,800	8,100	103	-	45	14.42	20	9	
חניה בעיקר ב- P-7, P-8 ובתוך המתחם, גודל דירה מקסימלי 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.	1,400	5,600	65	-	28	9.9	25,16,18,22,23	11	
בניה חדשה, גודל דירה מקסימלי 150 מ"ר עיקרי + 25 שירות.	550	3,300	51	-	22	8.17	24-35,59,62,64-71	12	
בניה חדשה, גודל דירה מקסימלי 150 מ"ר עיקרי + 25 שירות.	650	3,900	60	-	26	9.1	36-41-44-48,51-58,60-61,63	13	
	<b>13,650</b>	<b>58,600</b>			<b>313</b>				<b>סה"כ מגורים א-1:</b>

\* נתון לכניס יחיד לשיוך ממתחם למתחם, בסמכות וע' מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 313 יחיד. ומהתאם לערך את כמות החניות לרכב את זכויות הבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

**6.2. ניקוז :**

ציר הניקוז יקבע בהתאם לנספח הניקוז. ציר הניקוז המרכזי בהרחבה בין נקודות 3 ו-4 המסומנות בנספח הניקוז, נדרשים צינורות בקוטר הולך וגדל מ-80 ס"מ במעלה ועד 1.00 מ' במורד הציר.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.3. ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. היתרי בניה בשכונות ההרחבה יינתנו רק לאחר ששפכי היישוב יחוברו בפועל למאסף ביוב אזורי ולמט"ש "יפעת" עפ"י תוכנית ביוב מאושרת כחוק.

- בעת תכנון מפורט של מתחמי המגורים יידרש תכנון מפורט של מערכת הביוב השכונתית, תכנון השדרוג שלה וקביעת ל"י ביצוע כל זאת באישור הוועדה המקומית יזרעאלים, מהנדס המ"א יזרעאל ובהסכמת משרד הבריאות.
- תנאי לאכלוס בתים בשכונת ההרחבה יהיה השלמת ביצוע מערכת הביוב על כל מרכיביה בהתאם למפרט בנספח ביוב מאושר ובהתאם לאמור בבקשה לאישור – ביצוע התשתיות.

**6.4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.

3.0 מטר	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מטר	בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על-מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הורה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

רשתות החשמל והתקשורת בתחום שטח הספורט ונופש תהיינה נתן קרקעיות. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.



- 6.5 **אשפה :**  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה כשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 6.6 **איחוד וחלוקה :**  
א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.  
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 6.7 **הפקעות לצרכי ציבור :**  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה.
- 6.8 **חלוקה ורישום :**  
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנות 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 6.9 **מבנים קיימים :**  
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 זאינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.10 **תנאים להיתרי בניה :**  
תנאי למתן היתר יחוייב בבדיקה ביחס לתחומי הרעש, ולבחינת המנהליים לבניה אקוסטית ואישור המשרד להגנה על הסביבה.  
מתן היתר בניה למבנה מגורים בתחום השטח המסומן בתשריט התוכנית כמושפע מרעש מטוסים, יותנה בבניה אקוסטית.

בניה אקוסטית עפ"י הוראות תמ"א/ 15 המאושרת, משמעותה, תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחית את הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הם בתכנון אופי הבינוי, כיוון וגודל הפתחים, פרטי הבניין וכו'. הבניה האקוסטית תעשה עפ"י תמ"א/ 15 תדריך לתכנון אקוסטי.

במגרשי המגורים 67,69-62,64,59,584,566,563,558,550-- תתאפשר בניה ומתן היתר בניה רק בהתאם לתוצאות הבדיקה ובכפוף למפת מתחמי הרעש התקפה לאותה עת, ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

במידה ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו מתן היתר בניה, יבוטלו זכויות הבניה במתחם זה (א) ושטחו ייועד (עפ"י תוכנית) לשימוש שאינו מותנה בעמידה בתקני רעש ממטוסים.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. היתרי בניה בשכונות ההרחבה יינתנו רק לאחר ששפכי היישוב יחוברו בפועל למאסף ביוב אזורי ולמט"ש "יפעת" עפ"י תוכנית ביוב מאושרת כחוק. בעת תכנון מפורט של מתחמי המגורים יידרש תכנון מפורט של מערכת הביוב השכונתית, תכנון השדרוג שלה וקביעת ל"ז ביצוע כל זאת באישור הועדה המקומית יזרעאלים, מהנדס המ"א יזרעאל ובהסכמת משרד הבריאות.

#### 6.11. הריסת מבנים, גדרות ומדרגות :

א. המבנה המסומן בתכנית כמרפאה ויטרנרית ונמצא על גבול יעודי מגורים תא שטח מסי 1 ושצ"פ תא שטח מסי 371 ייהרס תוך שנתיים מיום כניסתה לתוקף של התכנית וניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בו במהלך התקופה המ"ל כמרפאה ויטרנרית.

ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית, באותו תא שטח.

ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, באותו תא שטח.

#### 6.12. חומרי חפירה ומילוי :

תנאי למתן היתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם : שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע תקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

#### 6.13. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 6.14. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטול ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

- 6.15 **חניה :**  
 החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניה – מקומות חניה משוייכים או בחניונים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.  
 תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש.
- 6.16 **עתיקות :**
- א. **השטחים המסומנים ומוגדרים בתשריט התוכנית בקו בצבע שחור מרוסק הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין וחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.**
- ב. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תזואם ותבצוע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חקו העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. כמידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 ותוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשובנו 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 שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.17 **פיקוד העורף :**  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.18 **שירותי הכבאות :**  
 תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 6.19 **סידורים לנכים :**  
 קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והכניה.
- 6.20 **מיגון אקוסטי :**
- א. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הנבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מזדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).
- 6.21 **פיתוח סביבתי :**
- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיגון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי  
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר התדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חודרים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.

#### 6.22 פיתוח תשתיות:

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

#### 6.23 קולטי שמש על הגג:

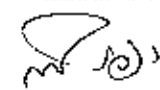
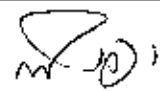
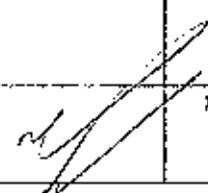
- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 7. ביצוע התכנית

### מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/1/10			570012782	קבוץ גבת ע"ש קדושי פינסק	מגיש התוכנית
6/1/10			570012782	קבוץ גבת ע"ש קדושי פינסק	יום במועל (אס רלבנט)
					בעלי עניין בקרקע
6/1/10		א.ב.מתכננים בע"מ	028857639	אדרי דני קידר 33C סניף 707	עורך התכנית

אין להניח כי חתימתו על חתימה זו היא בהכרח חתימתו של מי שצויה לחתום על חתימה זו. חתימתו של מי שצויה לחתום על חתימה זו אינה מהווה כוונה או רצון של מי שצויה לחתום על חתימה זו.

לשם הפחתה של אחריותו של מי שצויה לחתום על חתימה זו, על כל מה שכתוב לעיל, חתמתי על חתימה זו כחוקר ודאגתי כי חתימתו של מי שצויה לחתום על חתימה זו היא חתימה חוקרת.

אני מצהיר כי חתימתו של מי שצויה לחתום על חתימה זו היא חתימה חוקרת.

מנהל מינהל הקרקע  
ישראל

אוריאל  
חתימה

### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		רדיוסי מגן
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם ברצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הכריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית : 16973/ג		
		שם התוכנית : תכנית מפורטת	1.1	
		מחוז : צפון		
		סיווג (סוג, שמכות ואופי התוכנית) : תכנית מקומית ברמה מפורטת	1.4	

<sup>1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה/ התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית): יזרעאליים		
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע): מינהל מקרקע ישראל	√	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)		
<b>הוראות התוכנית</b>		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
<b>מסמכי התוכנית</b>	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y נרשם החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
<b>תשריט התוכנית (2)</b>	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
<b>איחוד וחלוקה (4)</b>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
<b>טפסים נוספים (4)</b>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלקי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק אי בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".



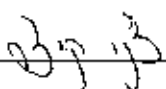


## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **דני קידר**, מסי תעודת זהות 052786902, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 16973 ששמה **תוכנית מפורטת קיבוץ גבת** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 35-223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ  
 א. גדעון חיל – יועץ תחבורה  
 ב.  
 ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנהיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם **דלעיל** הוא שמי, החתימה **דלמטה** היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר



**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה גדעון היל, מסי תעודת זהות 0069/2070, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16973 ששמה תכנית מפורטת ק.גבת (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אמלוג / תכנון ויש בידי תעודה מטעם מלגה האמלוג, ולא האקט, (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8826 או לחילופין (מתק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא תלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אמלוג / אמלוג בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
אינני גדעון היל  
מתגורר תנועה ותחבורה סגורה  
מסי רישוי 8826

חתימת המצהיר

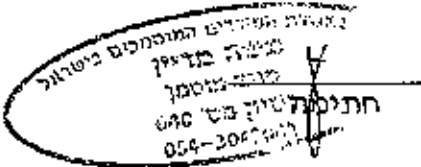


הצהרת המודד

מספר התוכנית: 673/21/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1/2/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



673  
מספר רשיון

של ג' י  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכנית איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

