

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 04-10-2010
 נפת קבל
 נצרת עילית

11/3/2010
 מה- 349-01

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי עמק הירדן

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12,831
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 24-11-03 לאשר את התכנית
 יוסף גרון
 סמנכ"ל לתכנון

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12,831

אשדות יעקב מאוחד

מגורים א' 170 יח"ד, מהן 140 יח"ד קיימות
 מגורים ב' 175 יח"ד

תאריך הכנת התכנית :

1283112
 הודעה על אישור תכנית מס'
 מדינת ישראל בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

תאריך	הכנה
8.2001	הכנה
06.03	עדכון 1
01.04	עדכון 2
3.2010	עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ אשדות יעקב מאוחד

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ אשדות יעקב מאוחד
ב.נ.צ. 255/730

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15102	18-26,29-32,34-38,40	27,28,33,39,41
15103	-	20,22,29
15107	-	50

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 830.1 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לדורות לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :
קיבוץ אשדות יעקב מאוחד ד.ג. עמק הירדן 15150
טל : 04-6757719 פקס : 04-6757970

מגיש התכנית :
אשדות יעקב מאוחד

עורך התכנית :
אדרי' דני קידר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31, שטח התוכנית חל על ייעוד שטח כפרי פתוח.
ללא רגישות.

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה
לאף אחת מהן.

התכנית תואמת לתמ"מ 2 / 9
התכנית מהווה שינוי לתכניות :
ג / 5624, ג / 9081, ג / 1593

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

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
 ג. נספח איכות הסביבה – 5 דפים – מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ורוד כהה מקוטע	שלבי בניה
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום בהיר	מגורים ב'
כתום כהה	מגורים מיוחד
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	דרך משולבת
ירוק כהה	דרך פרטית
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור ורוד	תעסוקה
פסים אלכסוניים חום אפור	מרכז אזרחי
אדום משובץ שחור	חניה
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם חום	ספורט
כתום מותחם חום	בית ספר
אפור	אחסון
פסים אלכסוניים ירוק צהוב	תיירות ספורט
ספרה ברבע עליון של עיגול	מסי דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	קו בנין מדרך 90
קו סגול מקוטע	קו מתח גבוה
צהוב עז	מבנה להריסה
פסים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול

.1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
8.00	66.4	39.48	327.7	חקלאות
14.73	122.4	26.58	220.6	מגורים א'
10.66	88.6	-	-	מגורים ב'
0.45	3.7	-	-	מגורים מיוחד
2.58	21.5	-	-	מבני ציבור
1.81	15.0	2.31	19.2	ספורט
3.09	25.6	4.72	39.2	דרך קיימת מאושרת
6.76	56.2	-	-	דרך מוצעת
3.26	26.6	-	-	דרך משולבת
12.58	104.5	13.03	108.2	תעשייה
12.69	105.3	7.64	63.4	מבני משק
1.13	9.4	-	-	חניה
2.01	16.7	-	-	תיירות - ספורט
2.09	17.4	-	-	תעסוקה
1.34	11.1	-	-	איחסון
1.64	13.6	-	-	מרכז אזרחי
-	-	1.53	12.7	בית ספר
0.89	7.4	-	-	דרך פרטית
2.69	22.4	4.71	39.1	שטח פרטי פתוח
11.60	96.3	-	-	שטח ציבורי פתוח
0.06	0.5	-	-	מתקן הנדסי
100	830.1	100	830.1	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון שכונת מגורים חדשה מגורים ב'.
- ב. תכנון מרכז תעסוקה ומרכז אזרחי, תיירות וספורט ועתודות קרקע לפיתוח משקי.
- ג. ארגון מחדש של מערכת הדרכים.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

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

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
170	49,400	מגורים א'
175	35,080	מגורים ב'
	1,480	מגורים מיוחד
	5,550	איחסון
	6,750	מבני ציבור
	3,580	ספורט
	6,960	תעסוקה
	62,700	תעשייה
	42,120	מבני משק
	5,010	תיירות ספורט
	5,440	מרכז אזרחי
	300	שצ"פ ושפ"פ

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

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

3.1.1. מגורים אי' - 170 יח"ד מהן 140 קיימות :

מיועד להקמת מבני מגורים קיבוציים ומבנים המשמשים את הקהילה. חדרי אירוח ואכסון, מבני שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמותחם מכל עבריו ביעודי קרקע אחרים (שונים). מתחם תכנון אפשר שיחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית.

במתחם שיחולק למגרשים, גודל מגרש מינימלי יהיה 300 מ"ר, עליו תותר בניה בשעור 50% (40% בניה לשימוש עיקרי).

3.1.2. מגורים ב' 175 יח"ד – שכונת מגורים :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יפריעו לסביבה.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות.

מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה .

לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).

בכל מגרש יותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת.

במגרשים שיווצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקה ושגודלם למעלה מ - 700 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות במבנה אחד (בית דו משפחתי). במקרה זה תידרש תוכנית איחוד וחלוקה מחדש.

בנית הבתים תעשה עפ"י דגמים אשר יבחרו ע"י ועד האגודה המהווה את הישוב. באזור זה תתחייב הכנת תוכנית בנוי למתחמים שלמים.

אזור המגורים מחולק ל 5 מתחמים.

המתחמים יבוצעו בשלבים

שלבי הביצוע יקבעו ע"י הקיבוץ, ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. בכל מקרה, מתחם המגורים הצפון מערבי (ה') יבוצע רק לאחר ביצוע שאר מתחמי מגורים ב'.

התנאי למימוש מתחם ה' (באיזור הצפון מערבי) יהיה בדיקה סביבתית של השפעת איזור התעשייה על המגורים המתוכננים במתחם, בהתאם לשימושי התעשייה שיהיו בפועל באותה עת ובאישור משרד איכות הסביבה.

במידה ויוכח כי קיימים באיזור התעשייה מפגעים סביבתיים, לא יותר פיתוח המתחם למגורים טרם הסרת אותם מפגעים.

3.1.3. מגורים מיוחד

באזור זה המיועד לדיור מוגן, יותר להקים מבני מגורים בלבד.

כמו כן יותוו שבילי גישה, יפותחו גינות ויקבעו מקומות חניה.

התכנון יבוצע לכל המגרש כמתחם אחד, על בסיס תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי הציבור. השימושים המותרים :

- א. בניני מינהל, מבנים קהילתיים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות לקהילה.
- ג. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
- ד. שטחים פתוחים.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

3.1.5. ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט :
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון
וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט

3.1.6. ספורט ותיירות :

באזור זה יותר להקים מתקני ספורט, בריכת שחיה, נופש ובידור, אולמות ספורט, התכנסויות ושרותי הסעדה.
למתחם ספורט ותיירות תוכן תכנית בנוי מנחה שתכלול גם התייחסות אקוסטית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
בעת אישור תוכנית הבינוי תילקח בחשבון התייחסות למטרדים אקוסטיים ואחרים ומתן פתרונות להם, על חשבון היזם.

3.1.7. מבני משק ומלאכה :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ (המשק השיתופי) בענפים המשקיים השונים יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות :
חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך לשרות המשק, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
יובטחו מרחקי מינימום בין מבני משק למבני מגורים. לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ -- 150 מ' למבנה מגורים.
השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מתן היתר בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3.1.8. אזור תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרוב יותר מ- 100 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים : משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה למבני תעשייה חדשים יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ויהיה מותנה בביצוע טיפול נופי בצידו המערבי לכיוון כביש מס' 90 ובצידו הדרומי לכיוון כביש הכניסה הראשי לשוב.

3.1.9. אזור תעסוקה :

אזור המיועד למתן שרותים אישיים וצבוריים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכזי פעילות, סדנאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה ובתי מלאכה כמו : נגרייה, מסגרייה ומוסך. השטח שיוקצה למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בנויים. יעוד קרקע זה יחוייב בתכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, דרכים ומדרכות, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. תכנית בינוי מנחה תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.10 מרכז אזרחי

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, בריאות, שרותים טכניים, שרותי רווחה, שרותי צריכה, שרותים פיננסיים וכדומה, דרכים ומדרכות, גינות. למרכז האזרחי תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.11. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילית ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.1.12. דרך משולבת :

דרך משולבת תשמש כדרך גישה להולכי רגל ורכב ממונע. הדרך המשולבת מותווית ותיסלל עפ"י התקנים העדכניים של משרד התחבורה. אסורה הבניה בתחום דרך משולבת, מותר להניח בתואי הדרך המשולבת קווי תשתיות, עמודי תאורה, מפרצי חניה, ביצוע נטיעות.

3.1.13 שטח ציבורי פתוח:

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר, כולל דרך הביטחון של הישוב. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומהנדס המוא"ז עמק הירדן.

3.1.14 שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד כשטח פתוח לא מבונה, לגינון, שבילי מעבר, מתקני משחקים, נוי ומתקני הצללה. העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י מהנדס המוא"ז.

3.1.15 חקלאות:

ביעוד קרקע זה תתאפשר פעילות חקלאית בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. תאסר הקמת מבנים מכל סוג שהוא. בשטח זה יותר לגדל גידולי שדה ומטע, למעט גידולים המטופלים ע"י ריסוס מהאוויר.

3.1.16 איחסון:

יותר להקים מבני מחסנים, משטחי פריקה וטעינה, חניות, גינון, מיכלי אשפה. שטח זה מיועד לאחסון סחורות וחומרים שונים. יותר להקים מבני מחסנים, סככות, משרד ושרותים.

לשטח המיועד לאחסון תוכן תוכנית בנוי כוללת – מנחה בה יסומנו המבנים, משטחי פריקה וטעינה, כמו כן יצוינו בתוכנית חומרי הבנוי והעצוב החיצוני, גידור ופתוח סביבתי.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפופות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בניה			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)							
		מקסימלי	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי (4)	אחורי	צדדי	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים	מיוחד			איחסון	מבני ציבור	ספורט	תעשיה	מבני משק	תעסוקה	מרכז אזרחי
2		7	2	50	30	10	40		50	50	10	40		50	3	3	3	0.3	מגורים א'						
2	1	7	2	50	38	10	40	-	50	50	10	40		50	3	3	3	0.45	מגורים ב'						
	-	7	2	50	40	10	40	-	50	50	10	40		50	3	3	3	3.7	מגורים						
		10	3	60	45	10	50	-	60	60	10	50		60	4	4	4	4.0	מיוחד						
		9	2	35	25	5	30		35	35	5	30		35	5	5	5	1.00	איחסון						
		9	2	25	20	5	20		25	25	5	20		25	5	5	5	3.0	מבני ציבור						
		12	3	70	60	10	60		70	70	10	60		70	4	4	4	5.00	ספורט						
		10	2	50	40	10	40		50	50	10	40		50	5	5	5	5.00	תעשיה						
		10	2	50	35	10	40		50	50	10	40		50	4	4	4	5.00	מבני משק						
		10	2	50	35	10	40		50	50	10	40		50	4	4	4	5.00	תעסוקה						
		9	2	40	25	10	30		40	40	10	30		40	3	3	3	1.00	מרכז						
		4	1	100	100	10	100		100	100	10	100		100	3	3	3	8.00	אזרחי						
		4	1	200	200		200		200	200		200		200	5	5	5	1.00	תיירות						
		4	1	200	200		200		200	200		200		200	3	3	3	1.00	וספורט						
		4	1	200	200		200		200	200		200		200	5	5	5	1.00	פרטי פתוח						
		4	1	200	200		200		200	200		200		200	3	3	3	1.00	צבורי פתוח						

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) הגובה למבנה גג שטוח במידה וגג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
- (3) אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאושר ע"פ תכנית בניון.
- (4) קו הבניין עפ"י המסומן בתשריט - במידה וסמוך לדרך גובה מבנה סופי יקבע ביחס לרום מרכז הדרך בחזית המגרש.

3.3. הוראות נוספות :

הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

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

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד .

א. הוראות ארכיטקטוניות :1. מגורים : (אזורי המגורים השונים)

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ואחורי - 0 .
 בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקידמית של המגרש.
 גובה המחסן בחיפוי גג שטוח, לא יעלה על 2.40 מ'. גובה גג שיפועי לא יעלה על 3 מ' בשיא הגג.
 שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.
 ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.
 פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן בין אם חומרים קשיחים או קלים.
 מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.
 יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0, בהסכמה הדדית של בעלי מגרשים סמוכים.
 ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש .
 גובה מבנה חניה עם גג משופע לא יעלה על 3.0 מ'.
 שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.5 מ'.
 גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ' בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתחום ובחזית הקדמית של המגרש יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.

מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.

מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

דודי שמש :

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

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש (למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים).

* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

2. מבני ציבור, ספורט, תעסוקה, מרכז אזרחי, תיירות ספורט

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו / או חומרים מיוחדים למבני ציבור.

בייעודי הקרקע – הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.

יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.

תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטים.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים,

מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי

וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה

הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים

כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני

מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור

מהנדס הועדה המקומית.

תעשייה

.3

יבוצע טיפול נופי בצידו המערבי לכיוון כביש מס' 90 ובצידו הדרומי לכיוון כביש הכניסה הראשי לשוב.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה. המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסקורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

.4 מבני משק ואחסון:

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים ומקובלים במבני משק ומבני אחסון – בין אם החומרים קשיחים או קלים. לכל אחד מהיעודים הנ"ל תוכן תוכנית בנוי מנחה בה יסומנו דרכי גישה, שבילים, חניות, משטחי פריקה והטענה. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון כל התשתיות, פתוח השטח וגידור.

.ב. תשתיות:.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מוא"ז עמק הירדן.

.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס מוא"ז עמק הירדן. ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

.3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס מוא"ז עמק הירדן. ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

א. כל קווי הביוב בתחום התוכנית יבוצעו עפ"י תוכנית ביוב שתאושר כחוק. תוכנית הביוב הנ"ל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרדי הבריאות, תשתיות לאומיות והגנה על הסביבה.

ב. לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית מתאר מקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י התוכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

ג. לא ינתן אישור איכלוס המבנים החדשים כנ"ל בטרם יושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התוכנית המאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשת החשמל והתקשורת החדשה בתחום אזור המגורים והקהילה תהיה תת קרקעית.
5. ביצוע קווי תקשורת וטל"כ חדשים יהיה תת קרקעי.

5. אשפה :

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

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו על פי גודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה (מבני ציבור, שצ"פ, דרכים וחניות) יופקעו ויוחכרו לרשות המוניציפאלית או לוועד המקומי ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.

5. תנאים לביצוע התכנית:

במגורים ב' - תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור המוא"ז לתוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, דרכים וכן תוכניות מבני ושטחי ציבור בישוב. כמו כן יחתם הסכם פיתוח בין היזם למועצה המבטיח מענה הולם לכל צרכי הצבור הדרושים לצורך איכלוס המבנים, כולל שיקום תשתיות ומבני ציבור בישוב הותיק והבאתם לרמה שתאפשר אכלוס המבנים.

ביעודי הקרקע השונים – תנאי לביצוע יהיה עפ"י הוראות תכנית זו ובכפוף לדרישות מהנדס המועצה.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. עתיקות :

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

9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית, ויאושרו ע"י הועדה המקומית על בסיס תוכנית זו.

אזור מגורים ב' מחולק ל 5 מתחמים. המתחמים יבוצעו בשלבים. שלבי הביצוע יקבעו ע"י הקיבוץ, ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. בכל מקרה, מתחם המגורים הצפון מערבי (ה') יבוצע רק לאחר ביצוע שאר מתחמי מגורים ב'.

4.2. תקפות התכנית :

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

ביצוע מתחם, מבנון או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת – לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז. ביעודי התוכנית, גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

אזורי המגורים יחולקו למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התוכנית מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

בעל הקרקע :

קיבוץ אשדות יעקב
הקיבוץ המאוחד

יזם התכנית :

קיבוץ אשדות יעקב
הקיבוץ המאוחד

מגיש התכנית :

מתכננים בע"מ
קיבוץ

עורך התכנית :

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

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

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
- אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
- על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה יהיה: רדיוס של 100 מ' למגורים - רדיוס של 30 מ' למבני משק, תעסוקה וספורט.
- ד. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו עפ"י שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור והאיחסון והשינוע.
- ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים ובבחינת השפעתם על אזורי המגורים הקיימים והמתוכננים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

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

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, 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. לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

ב. פסולת גושית (מוצקת):

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

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. חוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

א. היתרי בניה :

- 1.א היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
- 2.א כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 3.א חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- 4.א שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- 5.א פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. אכיפה :

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

מבני משק

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

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה בכפוף ועפ"י האמור בסעיף תכליות והוראות ארכיטקטוניות בתקנון זה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 - 3.8 ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
 - 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.