

משרד הפנים  
מחוז הצפון הועדה המחוזית  
10-10-2010  
ג' ר"ק ב' ע'  
נארוג עניית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

תחום שיפוט מוניציפלי מטה אשר

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

### תוכנית מס' ג/ 16252 – הרחבת קיבוץ געתון

שינוי לתכניות מתאר מס' ג/ 4947, ג/ 1988 ו-ג/ 11043

ג/ 13402, חא/מק/3/2006 וח"א/מ"ק/7/2006

מס' יח"ד: 125 יח"ד מוצעות

220 יח"ד במגרשים לשיוך ולשיוך עתידי ע"פ תכנית ג/ 13402

בסה"כ: 345 יח"ד

16252/ג  
הודעה על אישור תכנית מס' 16252/ג  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
16252/ג  
אישור תכנית מס' .....  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10/11/2010 לאשר את התכנית  
יוסף בירן  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

יזמי התכנית: קיבוץ געתון

מנהל/מקרקעי ישראל

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ספטמבר 2010

**מחוז: צפון**

**מרחב תכנון מקומי: חבל אשר**

**תחום שיפוט מוניציפלי: מטה אשר**

**פרק 1' – זיהוי וסיווג תכנית**

**1.1 שם וחלות:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת ג/ 16252 הרחבת קיבוץ געתון. התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

**1.2 מיקום:**

קיבוץ געתון.  
נמצא מעברו הדרומי של כביש 8833 המסתעף מכביש 89 (נהריה – צפת).  
נ"צ מרכזי: מזרח – 220/375, צפון – 875 / 767.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18329	15-18, 5-12	13,14
18420		30,31
18422		23,25,30,31,34
18421		16,29,34
18424	47	29,31,35,36,43

**1.3 שטח התכנית:**

643.24 דונם (מחושב גרפית).  
בשטח התכנית יש 125 יח"ד מתוכננות בהרחבה, בנוסף ל-220 יח"ד במגרשים לשיוך ולשיוך עתידי ע"פ תכנית מאושרת ג/13402.

**1.4 בעלי עניין:**

**היוזם:** - קיבוץ געתון טל': 04-9858413 פקס:  
- מנהל מקרקעי ישראל – קריית הממשלה נצרת עילית. טל': 04-6558211, פקס: 04-6560521  
**עורך התכנית:** ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים – אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.  
טל': 04-9835146, פקס: 04-9833703.  
**תכנון תנועה ותחבורה:** אינג' אברי קדמי ש. קרני מהנדסים בע"מ, דיזרעאלי 46 א' חיפה, 34334.  
טל. 04-8244468, פקס. 04-8251095.  
**תכנון נוף:** טיבי אדריכלות נוף, שושנת הכרמל 13 חיפה, 34321. טל. 04-8372254 פקס. 04-8380534.

בעל הקרקע: מ.מ.י. בחכירה לקיבוץ געתון – מ.מ.י. קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס 04-6453273 –

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכניות מפורטות - התכנית מהווה שנוי לתכניות המאושרות ג/4947, ג/1988, ולתכנית ג/11043 - התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכניות ג/13402, ח"א/מק/3/2006 ו- ח"א/מק/7/2006 ימשיכו לחול.

תמ"א 35 – ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: התכנית נמצאת בתחום שטח לשימור משאבי מים ובאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. ע"פ תשריט המרקמים – הקיבוץ נמצא תחת מרקם שמור משולב. ע"פ תמ"א 35 בקיבוץ געתון ניתן לבנות עד 450 יח"ד.  
ע"פ תשריט יעודי קרקע ושימושיה: התכנית בתוך שטח נוף כפרי פתוח.  
תמ"א 34 ב/4 - האזור נמצא באזור רגישות א' 1 – אזור שבו פגיעת מי תהום גבוהה.  
תמ"מ 2/9 המאושרת – התכנית נמצאת בשטח ללא הגבלות סביבתיות אך בעל חדירות גבוהה למשקעים וגובלת בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ובשטח מוגן מפיתוח.  
תמ"א 22 – התכנית קיבלה הקלה בסמכות מחוזית לתמ"א 22

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 23 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה – מסמך מנחה, נספח חניה- מנחה, אך מחייב למספרי החניות
- ד. נספח נופי – מסמך מנחה
- ה. נספח ביוב – מסמך מנחה
- ו. נספח ניקוז – מסמך מנחה, ומחייב בהוראותיו.
- ז. טבלת שטחי מגרשים – מסמך לידיעה (מצורף לתקנון)
- ח. פרק 4 בסקר סביבתי של חברת "יוזמות" – מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
26.03.06	הכנה
30.11.06	עדכון 1
11.01.07	עדכון 2
18.07.07	עדכון 3
30.4.08	עדכון 4
11.2.09	עדכון 5
15.6.09	עדכון 6 (הפקדה)
13.6.2010	עדכון 7 תוקף

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**באור סימני התשריט:**

חלוקת האיזורים בתכנית ובתכניות גובלות וצביעתם בתשריט:

קו כחול מקוקו	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע חום בהיר	אזור מגורים – הרחבת הקיבוץ
שטח צבוע כתום	מגורים א' – מגרשים לשיוך
שטח צבוע כתום בהיר	מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים ומבני שרות לקהילה
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
שטח צבוע בחום ומותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע חום מותחם ומפוספס בחום כהה ומסומן ב-א'	שטח למבני ציבור איזוריים
שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה ומסומן ב-1,2,3	שטח למוסדות הקיבוץ
שטח צבוע חום מותחם בירוק	שטח למבני משק
שטח צבוע ירוק מותחם בחום	שטח ספורט
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק מפוספס בירוק כהה	שפ"פ מיוחד
שטח צבוע צהוב מרושת בירוק	שטח לבית עלמין
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח צבוע ורוד וירוק לסרוגין	דרך גישה
שטח צבוע באדום מרושת בשחור	חניה מוצעת
שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין	חניה מגוננת
שטח צבוע בחום מפוספס בכחול	חניה קיימת או מאושרת
שטח צבוע בירוק כהה	שביל
שטח צבוע כחול ואפור לסרוגין ומותחם באפור	שטח למתקנים הנדסיים
שטח מרושת בירוק על רקע התשריט.	יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22
שטח מרושת באדום על רקע התשריט.	יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין	אזור חקלאי
קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.	דרך לביטול
מספר ברביע הצדדי של עיגול הדרך	מרווח בנייה מינימלי
מספר ברביע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר ברביע התחתון של עיגול הדרך	רוחב זכות הדרך

גבול גוש	קו שחור עם משולשים משני עברים
גבול ומס' חלקה רשומה	קו ועיגול בצבע ירוק וסיפרה
גבול ומס' חלקה רשומה לביטול	קו ועיגול מקווקוים בצבע ירוק וסיפרה
גבול ומספר מגרש מגורים מוצע	קו תוחם שחור וריבוע עם סיפרה בצבע אדום
מבנים להריסה	קווים אלכסוניים צהובים על רקע המבנה
מבנים לשימור	קווים אלכסוניים שחורים על רקע המבנה

### 10.1 טבלת שטחים:

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור מגורים - הרחבת הקיבוץ	-	-	62.45	9.71
מגורי חברים ומבני שרות לקהילה	52.80	8.21	-	-
מגורים א' - מגרשים לשיוך	70.04	10.90	70.04	10.9
מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי	43.76	6.80	43.76	6.80
אזור תעשייה	39.89	6.20	44.98	6.99
שטח למבני ציבור איזוריים	-	-	8.82	1.37
שטח למוסדות הקיבוץ (1,2)	15.00	2.33	15.00	2.33
שטח למוסדות הקיבוץ (3)	0.28	0.05	11.16	1.74
שטח לבניני ציבור	8.04	1.25	8.04	1.25
שטח ספורט	-	-	9.00	1.40
שטח למבני משק	79.52	12.36	67.84	10.54
שטח ציבורי פתוח	0.17	0.03	54.87	8.53
שטח פרטי פתוח	28.34	4.37	61.6	9.58
שפ"פ מיוחד	7.92	1.23	7.92	1.23
שביל	6.86	1.07	6.86	1.07
בית עלמין	3.51	0.54	3.54	0.55
דרך קיימת או מאושרת	93.17	14.46	82.7	12.86
דרך מוצעת או הרחבת דרך	-	-	44.15	6.86
דרך גישה	7.67	1.19	7.67	1.19
חניה מוצעת	-	-	2.44	0.38
חניה קיימת או מאושרת	1.67	0.26	1.67	0.26
חניה מגוננת	4.33	0.67	4.33	0.67
מתקנים הנדסיים	0.75	0.12	0.75	0.12
אזור חקלאי	179.52	27.96	23.65	3.67
סה"כ שטח התוכנית	643.24	100	643.24	100

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

עריכת תכנית לקיבוץ געתון ותכנון הרחבה הכוללת 125 יח"ד בנוסף ל-220 יח"ד המאושרות. תכנון מערכת דרכים חדשה וקביעת מערכת שטחים פתוחים התואמת לתכנית מאושרת מס' ג/13402. קביעת שטח נוסף למוסדות הקיבוץ, הגדרת שטחי תעשיה ומבני משק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכניות ג/13402, ח"א/מק/3/2006 ו- ח"א/מק/7/2006 ימשיכו לחול.
2. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאיזור הרחבה למגורים ושימושים נלווים, דרכים, מבני ציבור, חניות, שצ"פ וכ"ו.
3. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה". שינוי בפריסת השטחים למבני משק ותעשיה. הגדרת שטח למבני ציבור אזוריים ומוסדות הקיבוץ. הגדרת שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים. שינוי מערך ופריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחי היעודים שנוספו.
4. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

#### נתונים כמותיים עיקריים:

2.2.1

יעודי קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד
אזור מגורים – הרחבת הקיבוץ	22,500	125
מבני ציבור איזוריים	5,292	
מוסדות הקיבוץ (3)	2,750	
מבני משק	20,352	
תעשיה	26,988	
שצ"פ	150	
שפ"פ	150	
ספורט	1,350	

באזור מגורים אי-מגרשים לשיוך, אזור מגורים ב' - מגרשים לשיוך עתידי, שטח לבניני ציבור, מוסדות הקיבוץ (1,2), מתקנים הנדסיים – ישארו השטחים העיקריים ומס' יח"ד כפי שהם מופיעים בתכניות מס' ג/13402 וח"א/מ"ק/7/2006.

## פרק 3 - תכליות ושימושים

### 3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.  
באזור מגורים אי-מגרשים לשיוך, אזור מגורים ב'- מגרשים לשיוך עתידי, שטח לבניני ציבור, מוסדות הקיבוץ (1,2), שפ"פ מיוחד, מתקנים הנדסיים, דרך גישה, חניה מגוננת, חניה מאושרת ושביל – התכליות ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/13402.

#### 1. אזור מגורים - הרחבת הקיבוץ

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, לצרכי הרחבת הקיבוץ. ניתן להקים בתחום הבית משרד (בשטח מקסימלי של 50 מ"ר) לבעלי מקצועות חפשיים ומקצועות אחרים שאינם גורמים להפרעה לשכנים (באישור הועדה המקומית להגדרת ההפרעה). המשרד יהיה לשימוש דיירי הבית בלבד ויש להקצות עבורו מקום חניה נוסף בתחום המגרש. יש ליידע את הרוכשים לגבי האמור בסעיף 3.3.2.

#### 2. שטח למבני ציבור איזוריים (המסומן באות א' בתשריט)

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, מוסדות לקשישים, מבני שרות ותרבות גם לשימוש תושבי המוא"ז מטה אשר. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. באזור זה לא יותר להקים דיור מוגן.

#### 3. שטח למוסדות הקיבוץ

ישנם 3 אזורים מוסדות הקיבוץ – באזורים המסומנים ב-1,2 – יהיו התכליות ע"פ תכנית מאושרת ג/13402. האזור המסומן ב-3 - מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך ושרותים לשימוש חברי המשק והקהילה. האיזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית געתון.

#### 4. שטח למבני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.  
הקמת מבנים חקלאיים ומבני שרות חקלאיים באזור זה מחייבת חו"ד של משרד החקלאות.

#### 5. אזור תעשייה

מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה. ניתן לקיים הרחבה פיסית של המפעלים בהתאם לזכויות הבניה, אך לא ניתן לבנות באזור זה מפעלים חדשים.  
באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן, ואשר תחום השפעתן לא יחרוג מתחום אזור התעשייה.

לא תותר בניית מבנה חדש לתעשייה במרחק הקטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.  
תנאי להיתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה או גוף המוסמך מטעמו כי המפעל  
המבוקש עומד בדרישות הסביבתיות.

**6. שטח ציבורי פתוח**

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, תחנות טרנספורמציה,  
דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל, מתקני סניקה לביוב (לא תותר הקמת מתקני סניקה לביוב במרחק  
הקטן מ-50 מ' ממבני מגורים), תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה  
ע"י הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.

**7. שפ"פ מיוחד (לפי ג/13402)**

שטח המיועד לגינון ושבילים בלבד ללא מתקנים, דרכים וחניות. השטחים אינם מיועדים להפקעה  
וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית געתון.

**8. שטח פרטי פתוח**

נועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי  
רגל ושטחים המיועדים לחניה. רצועות השפ"פ ניתנות לחלוקה בהתאם לצרכי תחזוקה וזאת באמצעות  
תשריט חלוקה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית  
השיתופית געתון. בשטחים המיועדים לשפ"פ בשולי היישוב בהם קיים ייעור – ישאר השטח במצבו  
הטבעי.

**9. דרך קיימת/מוצעת**

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. לא  
תותר כל בניה אחרת בתחום הדרך.

**10. שביל**

ישמש כדרך להולכי רגל ולמעבר תשתיות.

**11. דרך גישה**

דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות. השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק,  
לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

**12. חניה מוצעת**

שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.



13. **חניה מגוננת (לפי ג/13402)**  
שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח יינטעו עצי צל ויתוכננו משטחי גינון בשילוב עם מערך החניה. המרווחים הנוצרים בין החניות יגוננו בצמחיה משתרעת וצמחיה שיחית.
14. **חניה מאושרת (לפי ג/13402)**  
שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. החניות אשר מסומנות ב- 11-2 בנספח החניה לתכנית ג/13402 מיועדות לרכב כבד.
15. **מתקנים הנדסיים**  
השטח מיועד למתקנים הנדסיים לשרות מערכות התשתית בקיבוץ כמו מערכות אגירה, מתקני מים, גנרטורים וכדומה.
16. **שטח לספורט**  
שטח המיועד למתקני ספורט פתוחים ולשאר השרותים הנילווים להם. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.
17. **שטח חקלאי**  
ישמש לעיבוד חקלאי. ניתן להקים גדר בטחון, דרך חקלאית ודרך בטחון ותשתיות. תותר הקמת מחסנים חקלאיים ו/או סככות לפי הנחיות תכנית ג/6540 וע"פ הנחיות משרד החקלאות ומשרד הגנת הסביבה.
18. **שטח לבית עלמין**  
ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות, ע"פ תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.



### 3.2 הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.2.1 תנאים לאזור מגורים – הרחבת הקיבוץ:

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 480 מ"ר לבית בודד.

#### ב. מספר קומות בבניין

לא תותר בנייה של יותר מ- 2 קומות. (ראה עליות גג להלן) ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.

#### ג. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מביניהם, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה.

הגובה המירבי בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'.

גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים, אלא גג רציף המכסה לפחות 50% מתכסית המבנה.

#### ד. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים.

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.

2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.

3. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.

4. מבני עזר לבד מחניה מקורה, חדר הסקה או מחסן (כהוראות סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

#### ה. מרתפים

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר

מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע

אינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.

## ו. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בתחום גבולות המגרש בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.
4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב.
5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית וגדלו המירבי לא יעלה על 30 מ". גובהו לא יעלה על 2.40 מטר.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

## ז. עליות גג

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

## ח. גדרות

חמרי הבניה של הגדרות יהיו כדוגמת המבנה הראשי או מחמרי בניה קלים כגון עץ או מתכת. פרטי הגדרות יהוו חלק מהתכנית להיתר.

## 3.2.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

### א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה ומוסתר לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. בכל גג שטוח תותר הקמת מבנה יציאה למדרגות ובהתאם מעקה בטיחותי סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה. תותר הקמת פרגולה בשטח 20 מ"ר.
4. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית ע"ג המבנים. תותר הצבת שלט פרסומי לשימושים עסקיים באזורי המגורים במידות מירביות 40/80 משולב בגדר הבית ובאישור הועדה המקומית.

5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.  
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.  
בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
6. מבנים לשימור – מבנים המסומנים לשימור ע"פ תכנית ג/13402, ישארו כפי שהם כיום. יותרו בהם עבודות תחזוקה בלבד. תאסר כל פעולה הפוגעת בצורתם.

### 3.2.3 פיתוח:

- א. פיתוח הרחבת הקיבוץ יעשה בחלוקה למתחמי משנה ובשלבים: שלב ראשון - בכל מתחם יהיה פיתוח רשת דרכים ותשתיות. בשלב שני – פיתוח/שיווק ע"פ מספר דגמים אחידים בבניה מרוכזת או בבניה עצמית כפי שיוחלט ע"י הקיבוץ. שלב שלישי - פיתוח השטחים הציבוריים בכל אחד ממתחמי המשנה.
- ב. היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי פיתוח להרחבה או למתחם הביצוע המתאים, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול תכנון מפורט של כבישים, מדרכות, מערכת תשתיות ושילובן, גינון, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים, פרטי גדרות, פילרים ומיקום החניות במגרש – מקורות ושאינן מקורות.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה ראשוון מכוח תכנית זו יהיה הכנת נספח לשימור עצים בוגרים לפי הנחיית פקיד היערות במשרד החקלאות. הנספח יתואם ויאושר ע"י פקיד היערות. נספח זה יהיה נספח מחייב.
- ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם בגבול בין המגרשים באופן סימטרי. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.
- ה. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

#### ו. תכנית פיתוח נוף

- תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים - ציבוריים ופרטיים ותוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:
- החומרים שימשו לפיתוח.
- אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.

הצמחיה – שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים).  
טיפול נופי בחניות.

פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.

פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.

### 3.3 הוראות סביבתיות:

#### 3.3.1 תשתיות ושרותים תברואתיים:

##### 1. ביוב:

- א. רישוי תכניות – תכנית מערכת הביוב לתעשייה תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היזם התעשייה. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לתעשייה לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.
- ב. טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).
- ג. מתקני קדם – המפעלים יקימו במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. הטיפול יעשה לפני החיבור למערכת הביוב המרכזית.
- ד. תנאים לקבלת היתר בניה:
  - השלמת תכנית ביוב מפורטת ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - ביצוע כל קווי הביוב בשכונת ההרחבה בבת אחת לפני תחילת מתן היתרי בניה למגורים בשכונה.
  - כל קווי הביוב בשכונה יהיו קווים מוגנים במיוחד (צנרת p.v.c. דרג 10 עבה, שוחות אטומות מיוחדות יצוקות ובדוקות במפעל ומחברים אטומים גמישים).
  - יש לבדוק אטימותם של קווי ביוב חדשים לפני הפעלתם ולתקן את כל הליקויים באופן מיידי.
  - כל קווי האסבסט הישנים בקיבוץ געתון יוחלפו לקווים חדשים זהים לאלו שבשכונה החדשה תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית. הקיבוץ והמוא"ז יגישו לאישורו של משרד הבריאות תכנית להחלפת קווי הביוב בקיבוץ באופן הדרגתי.
- ה. מערכת ביוב מרכזית – חמרי הבניה של המערכת ודרישות הביצוע יהיו לפי הוראות משרד הבריאות.

## 2. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז.

## 3. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ע"ג תכנית ניקוז, באישור מהנדס המוא"ז ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 4. טיפול במי נגר עילי

הוראות ואמצעים לבניה משמרת מים: (אזור א1 פגיעות מי תהום ע"פ תמ"א 34 / ב / 4) וע"פ נספח הניקוז המנחה תכנית זו:

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים (בשטחים אלו יישתלו עצים ושיחים וביניהם חיפוי קרקע מתאים. שטחים אלו יהיו באזורים נמוכים יחסית והנגר יגיע אליהם בצורה גרביטציונית), או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- מי מרזבי הגנות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- באזורי בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורות חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.
- בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, הקרקע באזור מגורים מפותח תכוסה, ככל הניתן, בכיסוי צמחי או חיפוי.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
- בתכנון דרכים, דרכי גישה וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מפלסי אזורים אלו יהיו נמוכים ממפלס הכביש.

## 5. פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין.

#### 6. רעש

בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה / תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.

#### 7. איכות אויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

#### 8. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

#### 9. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:



מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

#### 10. תקשורת:

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת – קרקעית.

### 3.3.2 הנחיות למבני משק ותעשייה

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

לאור מיקום מגרשי המגורים בסמיכות לחוות לולים קיימת, באחריות הקיבוץ (היזם) ליידע את התושבים, רוכשי המגרשים, בראשית ההתקשרות, כי יתכנו מצבים שבהם יהיו ריחות מכיוון הלולים.

יש להבהיר לרוכשים, בפסקה שתעוגן בחוזה ההתקשרות עם הרוכש, את העובדה כי יתכנו מצבים שבהם יהיו ריחות מכיוון הלולים בשל קירבתם לשטחי המגורים בשל הסביבה החקלאית שבה השכונה נמצאת.

בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

תנאי למתן היתר בניה למגרשי מגורים מסי' 109-100, 125-121 הנימצאים במרחק הקטן מ-200 מ' משטח הלולים הוא: שדרוג הלולים הקיימים – הוספת טכנולוגיות ונוהל טיפול לצמצום מטרדי האבק והריח, הקמת חציצה פיסית (סוללה מגוננת בין האזור המישקי ואזור המגורים) וביצוע בדיקה בתנאים מטראולוגיים ותפעוליים מחמירים, באישור המשרד לאיכות הסביבה. התר הבניה יינתן לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה כי המקום אינו חשוף למטרדים סביבתיים.

הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופגרים. תנאים תיפעוליים יינתנו, הן ללולים והן לתעשייה במסגרת תנאים לרישיון עסק.

אמות מידה ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:  
שפכים – תחויב תכנית 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 לא יאושר אחסון פסולת אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

אחסון דלקים – המכלים יעמדו על משטח בטון בתוך מאצרה כך שלא תתאפשר דליפה.

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

### הנחיות מפורטות ללולים :

1. לא תותר הקמתם של לולים חדשים מכל סוג במקומם הנוכחי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות בנייה מפורטת, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה והמשרד לאיכות הסביבה.
3. הלול יהיה מוגן מפני חדירת זרימה לא מבוקרת של מים לתוכו. הלול יקורה בגג.
4. מי הגשם מהגג יופנו מחוץ לשטח הלול למערכות הניקוז הטבעי כך שלא יבואו במגע עם זבל.
5. חלקם התחתון של קירות הלול למעט פתחי הכניסה והיציאה יהיו עשויים בטון או חומר קשיח אחר, באופן שתמנע גלישת לשלש אל מחוץ ללול.
6. הזבל המצטבר בעסק יסולק לאחר כל גידול להקה, למקום ובאופן שלא יהווה סיכון תברואתי לבי אדם ולבעלי חיים או מטרד לבני אדם.
7. פינוי הזבל יהיה בתדירות שתמנע גלישת זבל מחוץ ללול, מטרדי ריח והיווצרות מפגעי מזיקים מחוץ ללול.
8. זבל שפונה מהלול יסולק מיידית ויטופל.
9. הובלת הזבל תעשה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, דליפות תשטיפים והפצת ריח.
10. פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באופן שימנע היווצרות מפגעים סביבתיים.
11. הפגרים ייסולקו באחת השיטות הבאות: שריפה במשרפה בעלת תא ראשוני לשרפת פגרים ותא שניוני לשרפת הגזים הנפלטים או הובלה למפעל פסדים או סילוק והטמנה באתר מורשה או קומפוסטציה.
12. בעל הלול יערוך אחת לשבועיים בדיקה לגילוי מוקדי התפתחות מזיקים ובהתאם לתוצאות הבדיקה יבצע הדברה.
13. ללול יבוצעו פעולות למניעת התרבות זבובים ע"י ריסוס ערמת הזבל או האבסה בתערובת המכילה חומרי הדברה נגד זבובים.

### 3.3.3 הוראות כלליות:

#### 1. חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

## **2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

## **3. רישום:**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

## **4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל

תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. עמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר

כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## **5. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

## **6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך לכל מתחם ביצוע.

## **7. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## **8. חניה:**

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### **9. הוראות פיקוד העורף:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממ"ד או כל פתרון אחר שיאושר ע"י פיקוד העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### **10. הידרנטים-כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנת בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### **12. עתיקות**

- 12.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978
- 12.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 12.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 12.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 12.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 3.4 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

#### 1. אזור מגורים – הרחבה

- א. ההרחבה תבנה בבניה מרוכזת עם מספר דגמים אחידים ו/או "בנה ביתך", שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק 3.2 להלן. הבניה תהיה בכמה שלבים עפ"י המקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לוועדה המקומית.
- ב. היתר בניה להקמת מבנים/ ביצוע עבודות, באזור מגורים בהרחבה, מותנה בהמצאת אישור בכתב ממהנדס המועצה האזורית מטה אשר, לפיו הקיבוץ עומד בכל התחייבויותיו לפי הסכם פיתוח השוואת תשתיות בהתאם ללוח"ז לביצוע עבודות פיתוח המפורט בהסכם הנ"ל.
- ג. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.

#### 2. תכנית בינוי למתחמים יחודיים

- א. היתר בניה למתחמים הבאים יחויב בהגשת תכנית בינוי:
    - אזור מגורים - הרחבה
    - מבני ציבור אזוריים
    - מוסדות הקיבוץ
    - בית עלמין
    - אזור תעשייה
    - מבני משק
- פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.

#### 3.5 תקפות התוכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**פרק 4 - חתימות:**

**לזמי התכנית:**

**קבוץ געתון**

אני, **לזמי התכנית** עכרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הרלוונטיות.  
התינתני הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה הזכויות הנדרשות על ידי ההגם והקצאת ביוזמי. ואין התינתני זו צאה בניקוב הזכויות כל עוד זכות השטח הנדון היא/או כל השטח נוספת, לפי כל היות ועליו כל דין.  
למינו המה יזמי מועדף ביה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו ההגם בגין השטח הנדון נוספת, אין התינתני זו על התכנית הנדרש או הודאה בקיום הטעם האמור, ואי יזימו על זכויותנו לבטלו במלל הפרתו ע"י מי שרכש יאגונו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת המועדת לנו ניהת ההגם כאמור ועליו כל דין שכן התינתני ניהנת אן זיקה נקודת עיני התכנונית.

**בעל הקרקע:**

**בעלי הזכויות בקרקע:**

מינהל עיריית ירושלים  
ניחוח המס

26/9/10

**קבוץ געתון**

**המתכנן:**

**ערן מכל**  
ארכיטקטורה ובנו/ ערים בע"מ  
ח.מ. 0-226190-51  
רח' קק"ל 4 ס.גבעון  
טל: 04-9835146

ספטמבר 2010

נספח מס' 1 – טבלת שטחי המגרשים

שטח נד"י	מס' מגרש	שטח נד"י	מס' מגרש	שטח נד"י	מס' מגרש	שטח נד"י	מס' מגרש	שטח נד"י	מס' מגרש
0.502	101	0.504	76	0.505	51	0.497	26	0.501	1
0.505	102	0.503	77	0.500	52	0.500	27	0.495	2
0.504	103	0.499	78	0.504	53	0.505	28	0.493	3
0.500	104	0.496	79	0.498	54	0.503	29	0.501	4
0.494	105	0.498	80	0.501	55	0.504	30	0.500	5
0.500	106	0.499	81	0.499	56	0.504	31	0.504	6
0.501	107	0.498	82	0.499	57	0.505	32	0.491	7
0.500	108	0.503	83	0.490	58	0.499	33	0.495	8
0.500	109	0.497	84	0.491	59	0.499	34	0.495	9
0.499	110	0.498	85	0.496	60	0.501	35	0.495	10
0.495	111	0.495	86	0.498	61	0.499	36	0.500	11
0.500	112	0.502	87	0.501	62	0.494	37	0.501	12
0.502	113	0.502	88	0.503	63	0.501	38	0.503	13
0.502	114	0.502	89	0.500	64	0.498	39	0.500	14
0.503	115	0.502	90	0.500	65	0.498	40	0.493	15
0.501	116	0.501	91	0.500	66	0.498	41	0.503	16
0.500	117	0.501	92	0.499	67	0.498	42	0.504	17
0.500	118	0.497	93	0.501	68	0.498	43	0.494	18
0.503	119	0.500	94	0.501	69	0.498	44	0.505	19
0.500	120	0.500	95	0.499	70	0.494	45	0.503	20
0.499	121	0.504	96	0.496	71	0.503	46	0.497	21
0.499	122	0.505	97	0.500	72	0.501	47	0.487	22
0.498	123	0.503	98	0.505	73	0.498	48	0.497	23
0.504	124	0.504	99	0.505	74	0.495	49	0.503	24
0.505	125	0.500	100	0.501	75	0.495	50	0.483	25





## פרק ד' - מסקנות והמלצות לתפעול שוטף

### 4.1 המלצות

#### 4.1.1 מניעת זיהום אוויר וריחות כלפי ההרחבה

להלן המלצות שאמורות לקבל ביטוי בתנאים לאישור התכנית:

- א. לא נמצאו זיהומי איכות אוויר באזור ההרחבה.
- ב. מומלץ להמשיך ולהקפיד על תחזוקה של הלולים לפי ההמלצות שיינתנו בהמשך.
- ג. מומלץ לבצע את הבנייה בשלבים, מהחלק הצפון מזרחי לכיוון דרום, ולהעביר את הלול החמישי (הלול עליו תיבנה חלק מן ההרחבה) מהשטח טרם אכלוס הבתים הקרובים ללול זה מרחק של 75 מ'.
- ד. מומלץ להקפיד ולבנות ולא להתקרב יותר מ-75 מטרים מהלולים.

#### 4.1.2 מניעת רעש

מהחישובים שנערכו נובע כי לא צפוי מטריד רעש בלתי סביר מפעילות מפוחים ומשאבות מאתר הלולים לבתי המגורים ולמוסדות הציבוריים הרגישים לרעש המתוכננים. יחד עם זאת רעש ממקורות אחרים שבאזור התעשייה עלול לגרום להפרעה.  
על מנת למנוע הפרעות ומטרדי רעש כפי המוגדר בתקנות משנת 1992 (רואה סעיף 3.2 לעיל) להלן המלצות שאמורות לקבל ביטוי בתנאים לאישור התכנית:

1. מומלץ לבצע עבודות אריזה וטעינת תרנגולות בשעות הלילה בצורה שקטה ככל האפשר ולהודיע לדיירים מראש על מועד העבודות. כמו כן יש להנמיך את עוצמת זמזמי הנסיעה ברוורס של המשאית עד למינימום האפשרי.
2. מומלץ לא לאשר עבודות פריקה וטעינה ופינוי האשפה בשעות הלילה (בין 22:00 ל- 6:00) במפעלים. במידה ויתעורר צורך לפעילות בלילה יש לנקוט באמצעים המתאימים למניעת רעש מחוץ למבנה המפעל.

3. מומלץ לצמצם עד למינימום האפשרי את השימוש במערכות כריזה מחוץ לכותלי המפעלים (במצבי חירום בלבד) ולבדוק אפשרות לשימוש באמצעים אלטרנטיביים כגון מכשירי קשר וכדומה.
4. מומלץ לצמצם עבודות בשטח הפתוח.
5. מומלץ למנוע פתחים (לרבות חלונות ודלתות פתוחים) במבני המפעלים הפונים לכיוון המגורים ומוסדות הציבוריים הרגישים לרעש.
6. כל מכונה או מתקן כולל מתקני מיוג האוויר ומפוחים, הממוקם בשטח פתוח ובמיוחד על גגות יעמדו בקריטריון של 75 dB(A) במרחק 1 מ' (70 dB(A) במקרה של קיום טון בולט או רעש התקפי).
7. מכונות רועשות במיוחד (כמו גנרטורים, קומפרסורים לאוויר דחוס או משאבות) יותקנו במבנים יעודים המבודדים מבחינה אקוסטית.
8. מערכות אזעקה במפעלים ובלולים יעמדו בדרישות לרמות הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992.
9. כל פעילות בנייה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל- 06:00 למחרת ובימי מנוחה וזאת בהתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992. במידה ויתעורר צורך לפעילות בשעות חריגות או בימי מנוחה, יש לדרוש מהקבלנים המבצעים לנקוט באמצעים המתאימים למניעת המטרד ולהודיע מראש לתושבים.  
רעש מרבי מכל מכונה וציוד הבניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשלי"ט – 1979.

#### **4.1.3 תפעול שוטף של הלולים**

ככדי למנוע בעיות תברואיות עקב טיפול לא מתאים בלולים ומפטמות מומלץ להקפיד על התנאים הבאים הלקוחים חוק רישוי עסקים התשנ"ח- 1968 תנאים ברשיון עסק ללולי עופות:

#### **בהוראות התכנית יעוגנו הסעיפים הבאים:**

לא תותר הקמתם של לולים נוספים מכל סוג, לא תותר הקמתם של לולים אחרים פתוחים.

#### **4.1.4 סעיפים בהוראות תכנית ההרחבה**

**שטח למבני משק:**

1. לא תותר הקמתם של לולים חדשים מכל סוג במקומם הנוכחי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות בינוי מפורטות, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה והמשרד לאיכות הסביבה.
3. הלול יהיה מוגן מפני חדירת זרימה לא מבוקרת של מים לתוכו.
4. הלול יקורה בגג.
5. מי הגשם מהגג יופנו מחוץ לשטח הלול למערכות הניקוז הטבעי כך שלא יבואו במגע עם זבל.
6. חלקם התחתון של קירות הלול למעט פתחי הכניסה והיציאה יהיו עשויים בטון או חומר קשיח אחר, באופן שתמנע גלישת לשלשת אל מחוץ ללול.
7. הזבל המצטבר בעסק יסולק לאחר כל גידול להקה, למקום ובאופן שלא יהווה סיכון תברואתי לבי אדם ולבעלי חיים או מטרד לבני אדם.
8. פינוי הזבל יהיה בתדירות שתמנע גלישת זבל מחוץ ללול, מטרדי ריח והיווצרות מפגעי מזיקים מחוץ ללול.
9. זבל שפונה מהלול יסולק מיידית ויטופל.
10. הובלת הזבל תעשה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, דליפות תשטיפים והפצת ריח.
11. פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באופן שימנע היווצרות מפגעים סביבתיים.
12. הפגרים ייסולקו באחת השיטות הבאות: שריפה במשרפה בעלת תא ראשוני לשרפת פגרים ותא שניוני לשרפת הגזים הנפלטים או הובלה למפעל פסדים או סילוק והטמנה באתר מורשה או קומפוסטציה.

13. בעל הלול יערוך אחת לשבועיים בדיקה לגילוי מוקדי התפתחות מזיקים ובהתאם לתוצאות הבדיקה יבצע הדברה.

14. בלול יבוצעו פעולות למניעת התרבות זבובים ע"י ריסוס ערמת הזבל או האבסה בתערובת המכילה חומרי הדברה נגד זבובים.