

2103819-1

מרץ 2016

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומית יזרעאלים
הועדה הנ"ל תכנן
תחום שיפוט מוניציפאלי עמק יזרעאל

תאריך	02-05-2016
מס' תכנון	16115/ג

תכנית מתאר מקומית מס' ג/16115

קיבוץ יפעת

175 נחלות

272 יח"ד מגורים א'

158 יח"ד מגורים ב' מהן: 80 יח"ד מאושרות ו-78 מוצעות. סה"כ 430 יח"ד קבע

30 יח"ד קטנות- במתחם 15

50 יח' אירוח כפרי באזור תיירות ונופש

60 יח' אירוח באזור תיירות ספורט

מס' תכנון	16115/ג
תאריך	09.12.09
מס' תכנון	16115/ג
תאריך	09.12.09
מס' תכנון	16115/ג
תאריך	09.12.09

משרד התכנון והבנייה
מחוז צפון

תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
9/2005	הכנה
11/2005	עדכון 1
1/2006	עדכון 2
10/2006	עדכון 3
11/2006	עדכון 4
2/2007	עדכון 5
9/2007	עדכון 6 - להפקדה
11/2007	עדכון 7 - להפקדה
2/2008	עדכון 8 - להפקדה
6/2008	עדכון 9 - להפקדה
9/2008	עדכון 10 - להפקדה
11/2008	עדכון 11 - להפקדה
2/2009	עדכון 12 - להפקדה
12/2015	עדכון 13 - לתוקף
3/2016	עדכון 14 - לתוקף

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית קיבוץ יפעת ג/16115
 המשנה את התכניות: ג/3370, ג/10685, ג/6402

1.2 מקום התכנית:

שטח התכנית בתחום קיבוץ יפעת

נ.צ. 171350/2340

התכנית חלה על הגושים והחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17427	1-10, 13-15, 19, 24, 29-31	11, 12, 16-18, 23, 26-28
17426	12-14	11, 15, 21
17288		21

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 1,032.70 דונם מדוד מדידה גרפית.

1.4

בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
 בחכירה לקיבוץ יפעת

יוזם התכנית: קיבוץ יפעת
 טל': 04-6754411, פקס: 04-6751762

מגיש התכנית: קיבוץ יפעת
 טל': 04-6754411, פקס: 04-6751762

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

מתכנן תחבורה: אברי קדמי, ש.קרני מהנדסים, חיפה. טל': 04-8244468

1.5 יחס לתכנית אחרות:

לפי תמ"א 35 התכנית במרקם עירוני ברגישות נופית סביבתית גבוהה.

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

התכנית תואמת לתמ"מ 2/9 המאושרת.

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/3370, ג/10685, ג/6402. התכנית מבטלת את התכניות: ג/2358, ג/5910.

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 22 עמודים – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 – מסמך מחייב, אזור קהילה- מצב מוצע- 1:1,250 – מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה וחניות קני"מ 1:1,250 – נספח מחייב
- ד. נספח הריסה – קני"מ 1:2,500 – מסמך מחייב
- ה. נספח איכות הסביבה – 3 דפים המהווים חלק מתקנון זה – מחייב
- ו. נספח ניקוז בן 20 עמודים + 2 תשריטים מצורפים קני"מ 1:10,000 ו- 1:2,500 – מנחה
- ז. נספח מים וביוב, 2 תשריטים קני"מ 1:1,250, פרשה טכנית 68 עמודים – נספח מנחה.

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט:

קו תכלת מקוטע	גבול תכנית קיימת
קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
צבע צהוב	מגורים א'
צבע כתום בהיר	מגורים ב' (מצב קיים)
צבע תכלת	מגורים ב' (מצב מוצע)
חום מתוחם חום כהה	מבני ציבור
פסים בחום אפור	מרכז שירותים
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
צבע אפור	אחסנה
צבע חום	דרך קיימת / מאושרת
צבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
צבע ירוק מטויט באדום	דרך משולבת
צבע ירוק זית	עורק מעבר
צבע אדום מרושת בשחור	תניה
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
חום מתוחם בירוק	מבני משק
צבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור ורוד	מרכז תעסוקה
ירוק מתוחם ירוק	שטח פרטי פתוח
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צהוב מתוחם בחום	תיירות ונופש
פסים צהוב וירוק	אזור ספורט – תיירות
ירוק מתוחם חום	ספורט
סגול משובץ חום	מתקן הנדסי
משבצת בירוק על רקע לבן	יער נטע אדם קיים
אפור תחום אדום	תחנת דלק
סיפרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
סיפרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
סיפרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	עתיקות
קו נקודה קו בשחור	קו בנין
קו סגול מקוטע	גבול מתחם מגורים

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	
13.60	140.2	14.28	147.2	מגורים א'
6.56	67.6	3.90	39.9	מגורים ב'
6.23	64.2	8.77	90.4	מבני ציבור
-	-	13.85	143.4	שטח פרטי פתוח
15.27	157.4	1.76	19.3	שטח ציבורי פתוח
1.26	13.0	8.29	85.5	ספורט
25.77	267.5	27.48	283.4	מבני משק
0.93	9.6	2.57	26.5	תעשייה
4.92	50.7	4.76	49.1	שטח חקלאי
0.25	2.6	0.27	2.8	תחנת דלק
0.10	1.0	0.11	1.1	יער נטע אדם קיים
2.75	28.4	-	-	דרך מוצעת/ הרחבה
10.69	110.2	12.92	133.3	דרך קיימת / מאושרת
1.75	18.0	-	-	מרכז תעסוקה
3.04	31.3	-	-	דרך משולבת מוצעת
0.07	0.7	0.07	0.7	דרך משולבת קיימת
0.55	5.7	-	-	עורק מעבר
2.53	26.1	-	-	חניה
0.64	6.6	-	-	תיירות ונופש
1.36	14.0	-	-	אזור ספורט – תיירות
0.27	2.8	0.18	1.9	מתקן הנדסי
1.46	15.1	-	-	מרכז שירותים
-	-	0.8	8.2	אחסנה
100%	1,032.7	100%	1,032.7	סה"כ שטח התכנית

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרת התכנית :

- רה תכנון של שטח המחנה, כפועל יוצא לשינויים באורחות החיים.
- הסדרת והרחבת שטח המגורים ומקורות התעסוקה וקביעת יעודי קרקע חדשים.
- תכנון מערכת דרכים וחניות
- איחוד וחלוקה מחדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כולל תוספת ייעודי קרקע: תיירות ספורט, מרכז שירותים, מרכז תעסוקה.
- קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- תכנון אזור המגורים עפ"י מתחמים וקביעת הוראות לכל מתחם.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

מס' יח"ד כולל יח"ד קטנות	87,320	27,068 +	60,252	מ"ר	מגורים
	460	80 +	380	מס' יח"ד	
	30	30 +	0	מס' יח"ד	יח"ד קטנות במגזר הכפרי
	8,340	1,396 +	6,944	מ"ר	תעסוקה
	19,825	16,463 -	36,288	מ"ר	מבני ציבור
	3,890	3,890 +	0	מ"ר	תיירות / מלונאות
	110	110 +	0	חדרים	

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

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

3.1.1 מגורים א' 272 יח"ד, מהן כ-210 קיימות :

מיועד להקמת מבני מגורים, מחסנים ביתיים, חדרי שירות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, שטחי חניה – עפ"י תקנות התכנון והבניה וכל הדרוש לפעילות המגורים.

- אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התכנית.
- מתחם תכנון ניתן לחלק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנון יהיה למתחם שלם.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו : מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד), מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- במתחם תכנון המיועד בתכנית זו לחלוקה למגרשים יקבעו הנושאים הבאים :
- גודל מתחם באזור מגורים א' כמפורט בטבלה 3.2.1
- קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים כולל שטחי בניה מירביים תהיה כמפורט בטבלה 3.2.1
- זכויות והגבלות בניה כמצויין בטבלה 3.2.1
- קיבולת מגורים (יח"ד) מקסימלית.
- תכנית הקרקע, גובה מקסימלי, מרווחי בניה, מרחק מינימלי בין מבנים, קווי בנין, גובה וכ"ו"ב.
- הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות.
- עורקי מעבר / זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב עורק מעבר לא יפחת מ-3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה המתוכנן עבורה יהיה 70 מ'.
- לכל מגרש תהיה נגישות.
- לכל מתחם תוכן תכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.
- שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינות וחניות.

- תכנית הבינוי למתחם תכלול את סימון התשתיות המתוכננות.
- במידת הצורך גם תשתיות קיימות.
- במתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו', יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו. קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תכנית בינוי למתחם, באישור ועדה מקומית.
- שטח מגרשי מגורים חדשים במתחמים 7,8 לא יעלה על 500 מ"ר.

הוראות מעבר:

ניתן יהיה להגדיל מבנים קיימים ללא חלוקת הקרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית. ניתן יהיה להפקיע שטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות וזאת על בסיס התכנית המאושרת.

3.1.2 מגורים א' עם הנחיות מיוחדות – מתחם 15 – 30 יח"ד קטנות:

מיועד ליח"ד קטנות לאוכלוסיה זמנית בשטח של עד 55 מ"ר לכל אחת במתחם מס' 15. מתחם זה לא יחולק למגרשים ואינו מיועד לשיוך.

3.1.3 מגורים ב' 158 יח"ד:

מיועד למגורים חד-משפחתיים, חניה פרטית, מחסן ביתי, משרדים וסדנאות 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 בבית בפועל.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 30 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות.

מותר להקים בתחום המגרשים- גדרות, מחסן, תניה ומתקני חצר.

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

תותר הקמת יחידת מגורים עם קו בניין צידי- 0 מ', בתנאי שמבוצע בשני מבנים הנמצאים בשני מגרשים צמודים, וקו הבניין הצידי השני יהיה 4.5 מ'.

שכונת המגורים הצפונית מחולקת לשני אזורים.

מגרשים 201-240 – ניתן לפיתוח ללא מגבלות.

מגרשים 241-278 – פיתוחו מוגבל בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה (מפורט בנספח איכות הסביבה).

3.1.4 מבני ציבור:

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור כמו מבני: חינוך פורמלי ומשלים, תרבות, דת, בריאות, מוזיאון, וכל השימושים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פתוח סביבתי וחניה.

באזור מבני הציבור הסמוד לתעשייה לא תותר הקמה של מבני ציבור רגישים ע"פ תקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 של המשרד להגנת הסביבה – מבנה א' (בנין המשמש כבית חולים, בית החלמה, בית הבראה, בית אבות, בית ספר) ומבנה ב' (בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה), ברדיוס של 150 מ' עד להעתקת מפעל שלהב מהמקום.

3.1.5 מרכז שירותים:

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון:

מנהלה, שירותים טכניים, שירותי רווחה וסיעוד, שירותי צריכה (הסעדה, מכבסה, כל-בו, דאר, מספרה, רפואה משלימה וכו') מתוכם עד 100 מ"ר מסחר. למתחם מרכז השירותים תוכן תוכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותהווה מסגרת להוצאת היתרי בניה.

3.1.6 ספורט:

אזור המיועד לבנייני ומתקני ספורט לכלל תושבי יפעת והכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. תנאי למתן היתר בניה - חו"ד אקוסטית ועמידה בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.7 ספורט – תיירות:

יותר להקים עד 60 יחידות אירוח בכפוף לתקן משרד התיירות. שטח המיועד להקמת מתקני ומבני ספורט, ברכה, נופש ובידור, אולמות התכנסות ושירותי הסעדה, מתוכם עד 100 מ"ר מסחר. למתחם תיירות הספורט תוכן תוכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתרי בניה. לא תותר הקמה של מבנים רגישים ע"פ תקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 של המשרד להגנת הסביבה – מבנה א' (בנין המשמש כבית חולים, בית החלמה, בית הבראה, בית אבות, בית ספר) ומבנה ב' (בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה), ברדיוס של 150 מ' מיעוד התעשייה הסמוך עד להעתקת מפעל "שלהב" מהמקום.

3.1.8 מבני משק:

ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסד, סככות, אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה לשירות ענפי המשק ובהיקף שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה ביעוד קרקע זה, מבנים ומתקנים לדירוג וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. בשטח מבני משק המסומן כ-א' לא יותר להקים מבנים לגידול בע"ח. בשל סמיכות לאזור המגורים, כל בניה חדשה באזור זה תהיה כזו שהשלכותיה הסביבתיות (רעש, ריחות, איכות אויר) לא יחרגו מתחומי אזור מבני המשק. לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ- 100 מ' לכל מבנה מגורים. רק בשטח מבני משק המסומן כ-ב' תותר הקמה של חוות רכיבה. השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : הגנת הסביבה והבריאות. הנחיות סביבתיות לתפקוד השטח למבני משק - בנספח איכות הסביבה המהווה חלק מתוכנית זו.

3.1.9 תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים לשירות התעשייה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, משטחי פריקה וטעינה, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים. תחום השפעת אזור התעשייה הקיים לסביבה, הוא רדיוס של 150 מ' לשימושי התעשייה הקיימים. בתחום רדיוס זה לא תותר בנייה למגורים או לשימושים רגישים אחרים ע"פ תקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 של המשרד להגנת הסביבה – מבנה א' (בנין המשמש כבית חולים, בית החלמה, בית הבראה, בית אבות, בית ספר) ומבנה ב' (בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה). במידה ובאזור התעשייה יוקמו מפעלים אחרים, יקבע הרדיוס המותר לבנייה ולשימושים רגישים מחדש ע"י המשרד להגנת הסביבה. 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, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

בפיתוח מפעלי תעשייה בקרבת מבני ציבור, יחידות אירוח ושטחים בעלי ערכיות נופית - הסטנדרטים הסביבתיים כמו: רעש, אבק, ריח ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה. השימושים המתירים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה. הנחיות סביבתיות לתפקוד שטח לתעשייה - בנספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3.1.10 דרך קיימת / מאושרת עפ"י תכנית:

- כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות ודרכים פרטיות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה 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.
 - ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.
 - ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.11 דרך מוצעת:

- א. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות ודרכים פרטיות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- ב. 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 וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.
- ה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.12 דרך משולבת:

- דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.
- א. 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 וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.
 - ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.13 דרך משולבת קיימת:

- דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה 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.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כד אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.14 עורק מעבר:

דרך הולכי רגל - מיועדת לדרך גישה להולכי רגל, לרכב חירום ושירות.

- א. 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 וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כד אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.15 שטח ציבורי פתוח:

- שטח המיועד לגינון, תרשות ושבילים.
- בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מבני טרנספורמציה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאליים.
- בשצי"פ המסומן כ-א' - תשומר החורשה הקיימת ע"י הנחיות איכות הסביבה.
- בשצי"פ המסומן כ-ב' - לא יבנו מבנים ותיווצר הפרדה ויזואלית בין אזור המשק לאזור המגורים ע"י הנחיות איכות הסביבה.
- בשצי"פ המסומן כ-ד' - לאורך נחל צבי לא תותר כל בניה. פיתוח השצי"פ ותחזוקתו יעשו על פי הנחיות רשות ניקוז קישון.

3.1.16 תעסוקה:

- מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי מלאכה, מרכז פעילויות, סדנאות יצירה ומסחר מתוכם עד 800 מ"ר מסחר.
- לאזור התעסוקה תוכן תוכנית בינוי מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי ושבילי גישה, חניות, פיתוח השטח, פיתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה.
- תוכנית הבינוי המנחה תאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתרי בניה. מתן היתרי בניה יותנה באישור המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.

3.1.17 חקלאות:

- כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- בשטח זה תיאסרנה פעולות ריסוס ו/ או פעולות העלולות לגרום למטרדים לאזור המגורים.

3.1.18 מתקן הנדסי:

- שטח זה ישמש להקמת מתקן הנדסי לשרות וצרכי תושבי יפעת וישובים סמוכים.
- סוג המתקנים המותרים: חשמל, מים, ביוב, תקשורת.
- במתקן הנדסי המסומן ב' - יש לאפשר סיבוב משאית בתחום המתקן.

3.1.19 יער נטע אדם קיים:

בכפוף להוראות תמ"א 22.

3.1.20 תחנת דלק:

בהתאם להוראות תוכנית ג/6402 המאושרת.

3.1.21 תיירות ונופש:

תותר הקמת 50 חדרי אירוח כפרי, בהתאם לתקני משרד התיירות.
למתחם תוכן תוכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתרי
בניה.

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

סה"כ יח"ד	צפיפות יחידות לדונם בממוצע	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין (8)			גודל מגרש מינומלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי	הקרקע (הכסיות)	שרות	שטחי	שימושים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)			קדמי (3)	אחורי
272 לש"ד	2	10	3								כמסומו בתשריט	3	3	0.28	מגורים א'
30 יח' קטנות	13	10	3								כמסומו בתשריט				מגורים א' (מתחם 15)
80	2	8	2	250 מ"ר	180 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר		250		כמסומו בתשריט	4	3	0.35	מגורים ב' - שכונה מאושרת סה"כ שטח ב' - 39.9 ד'
78	2.85	8	2	250 מ"ר	180 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר		250		כמסומו בתשריט	4	3	0.35	מגורים ב' - שכונה מאושרת סה"כ שטח ב' - 27.7 ד'
		10	3	35	35	10	25		35		כמסומו בתשריט	5	5	0.5	מבני ציבור ספורט
		9	2	25	25	5	20		25		כמסומו בתשריט	3	3	2.0	
		12	2	50	40	10	40		50		כמסומו בתשריט	3	3	0.5	מבני משק
		9	3	30 (7)	30	5	25		30		כמסומו בתשריט	3	3	0.3	מרכז שירותים
60 יח' אירוח כפרי		9	2	20 (6)	20	4	16		20		כמסומו בתשריט	3	3	2.0	ספורט - תירות
50 יח' אירוח כפרי		8	2	30	30	5	25		30		5	5	4.0	תירות ונופש	
		10	2	30 (5)	30	5	25		30		כמסומו בתשריט	3	3	0.3	מרכז תעסוקה
		4	1	200 מ"ר	200 מ"ר		200 מ"ר		200 מ"ר		3	3	3	עי"פ תשריט	שטח ציבורי (9) פתוח
6402 בכפוף לתוכנית ג/ 10685															
		9	2	300 מ"ר	300 מ"ר		300 מ"ר		300 מ"ר		3	3	3	0.5	מתקן הנדסי תעשייה

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחווי ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
- (3) בכל יעודי הקרקע, שבתשריט התוכנית, קו בניין קדמי כלפי יעוד קרקע אחר/ ים ושאינו דרך יהיה מינימום 3 מ
- (4) השטח הבנוי בשה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים לא יעלה על 200 מ"ר, לא כולל מקלטים.
- א. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.
- ב. באזור מגורים אי מרווח מינימלי בין שני מבנים חדשים או תוספות בניה יהיה 6 מ'.
- (5) מתוכם עד 800 מ"ר מסחר.
- (6) מתוכם עד 100 מ"ר מסחר.
- (7) מתוכם עד 100 מ"ר מסחר.
- הערה בנוגע לסעיפים (5), (6), (7) - ניתן יהיה לנייד זכויות מסחר מיעוד לייעוד אחר אשר אושרו בו זכויות מסחר בסמכות ועדה מקומית
- (8) יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים סמוכים בהסכמת שכלים.
- (9) ניתן יהיה לנייד שטחי מסחר מייעוד לייעוד במסגרת היקף המסחר הכללי, בייעודים בהם מותר המסחר, בסמכות וועדה מקומית.

**3.2.1 אזור מגורים א'
טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון
כולל זכויות בניה לבתים משותפים**

הערות	סה"כ זכויות בניה במ"ר	שטח בניה					חניית נדרשות במתחם	קיבולת מגורים / מתוכננת / יח"ד לשיוך (דירות (3)	שטח מתחם (דונם)	מס' מתחם
		תכסית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
לחלוקה ושיוך	2,000	1,600	400	1,600	(1)	2,000	20	8	4.6	1
לחלוקה ושיוך	4,000	3,200	800	3,200	(1)	4,000	40	16	9.2	2
וחלוקה ושיוך	2,000	1,600	400	1,600	(1)	2,000	20	8	4.6	3
לחלוקה ושיוך	4,500	3,600	900	3,600	(1)	4,500	45	18	9.0	4
לחלוקה ושיוך	2,500	2,000	500	2,000	(1)	2,500	25	10	4.9	5
לחלוקה ושיוך	4,250	3,400	850	3,400	(1)	4,250	43	17	9.2	6
לחלוקה ושיוך וכן מגרשים לבניה חדשה	5,250	4,200	1,050	4,200	(1)	5,250	53	21	11.6	7
לחלוקה ושיוך וכן מגרשים לבניה חדשה	8,250	6,600	1,650	6,600	(1)	8,250	82	33	19.0	8
לחלוקה ושיוך	4,750	3,800	950	3,800	(1)	4,750	48	19	10.4	9
לחלוקה ושיוך	3,000	2,400	600	2,400	(1)	3,000	30	12	7.8	10
חלוקה ושיוך, בבתים	7,000	5,600	1,400	5,600	(1)	7,000	70	28	9.9	11
חלוקה ושיוך, בבתים	5,500	4,400	1,100	4,400	(1)	5,500	55	22	8.5	12
חלוקה ושיוך	7,000	5,600	1,400	5,600	(1)	7,000	70	28	11.6	13
חלוקה ושיוך, בבתים משותפים	2,000	1,600	400	1,600	(1)	2,000	20	8	3.6	14
יחידות דוור קטנות	1,650	1,320	330	1,320	(1)	1,650	30	30 יח' קטנות	2.3	15
יחידות לשיוך	2,500	2,000	500	2,000	(1)	2,500	25	10	5.0	16
לשיוך כולל פינוי בינוי ע"פ הצורך	3,500	2,800	700	2,800	(1)	3,500	35	14	9.0	17
	69,650		13,930	55,720			711	- 272 לשיוך יח' קטנות	140.2	סה"כ

- (1) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה.
(2) גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי
(3) ניתן לנייד יח"ד לשיוך ממתחם למתחם, בסמכות וע' מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 272 יח"ד. ובהתאם לעדכן את כמות החניית לרכב ואת זכויות הבניה.

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.

א. הוראות ארכיטקטוניות:

מגורים: (א,ב)

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני:

היתר בניה ינתן עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח של המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית זו תכלול את הפרטים: מפלסי פיתוח, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דוודים וקולטי שמש, אנטנות.

גגות:

תתאפשר בניית גגות שטוחים ו/ או משופעים ו/או משופעים בחלקם. קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר מוגבל.

מחסן ביתי:

ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת וכו'. יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בקדמית) בהסכמת שכן גובל או בתחום קווי הבניין כחלק אינטגרלי מן המבנה. בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו המקסימלי לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה:

בנוסף לחניות ציבוריות המסומנות בתשריט התוכנית ובנספח התחבורה - יותר להקים מבנה חניה במגרש שיש איליו דרך לרכב ממונע. מיקום החניה יהיה בקווי בניין צידי אחורי וקדמי אפס בהסכמת השכן וניקוז המבנה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן.

גובה מקסימלי למבנה חניה - 3 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גבולות המגרשים וגדרות:

קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לדרך ו/או לשצ"פ ו/ או למעבר ציבורי לא יעלו בגובהם על 60 ס"מ. תותר הגבהה ע"י צמחיה.

כל מתחם יחוייב בגידור אחיד, שיקבע ע"י הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. גדרות בין המגרשים, גובהם לא יעלה על 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת.

מיכלי דלק וארובות :

תותר 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, כד שלא יראו מהחזית.

דודי שמש :

בג 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 הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

3.3.1

מבני ציבור, ספורט, ספורט תיירות ונופש ומרכז שירותים

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. 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 עפ"י נספח הנחיות לתכנון ונוף.

תעסוקה

המבנים יבנו מחומרים באיכות ועמידות גבוהה. ישולבו במבנים פתחים לאוורור, תשולבנה חניות, דרכים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, שטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזורי התעשייה והתעסוקה ליעודי הקרקע הגובלים. משטחי אחסנה ומקומות איסוף אשפה יחוייבו בהקמת חוץ דקורטיבי.

מבני משק

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים ומקובלים במבני משק ואחסון - בין אם החומרים קשיחים או קלים. לא ניתן יהיה לקרב את מבני המשק לאזורי המגורים מעבר לרדיוסים כפי שהם מופיעים בתשריט, בהתאם לדרישות איכות הסביבה.

3.3.2 תשתיות :מיים :

1. אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית הניקוז המהווה נספח לתכנית זו.

3. ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכד.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :
 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 בקו מתח גבוהה 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. רשתות החשמל והתקשורת בתחום הישוב תהיינה תת קרקעיות.

5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכד.
 הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים ו/ או במרווחים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
 ניתן יהיה לקבוע קו בנין 0.0 מ' לתחנות טרנספורמציה, למעט לייעוד מגורים ושימושים רגישים והכל בהתאם לתקנות החלות.

5. נחל צבי - בין רצועת הנחל לבין מבני המשק תוגדר רצועת שצ"פ של לפחות 10 מ' בה לא תותר בניה כלל.

6. 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.
 קו בנין למתקני ריכוז אשפה יהיה 0.0 מ', למעט לייעוד מגורים ושימושים רגישים והכל בהתאם לתקנות החלות.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות :**
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום :**
תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **מבנים קיימים :**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק 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 ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. **מבנים להריסה :**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משנה מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
6. **תנאים לביצוע התכנית :**
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביצוע לביוב, מים, ניקוז ותשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
היתרי בניה לבתי מגורים חדשים/יחידות אירוח חדשות מכוח תכנית זו, יינתנו לאחר שימולאו התנאים הבאים:
- א. יוגש ע"י המועצה האזורית לוח זמנים מחייב ומפורט לחיבור שפכי הישוב למתקן טיפול אזורי בשפכים (מטי"ש "עפולה" או מטי"ש אחר), שיוכל לטפל בשפכים בהתאם לרמה נדרשת בתקנות התקפות, שיבטיח שביצוע כל העבודות הנדרשות לשם כך (יפורטו במסמך) יסתיימו לפני איכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר.
- בכל מקרה, לא יינתן אישור לאכלוס הבתים הנ"ל (במקרה של חריגה מהלוח"ז, גם מסיבות שלא תלויות במועצה אזורית), אלא בהסכמת הועדה המקצועית לביוב.
עותק מהלוח"ז הנ"ל יועבר לידיעת משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
- ב. יושלם ביצוע עבודות מים וביוב בישוב בהתאם לשלביות שנקבעה בנספח המים והביוב. אישור בכתב של גורם מוסמך במועצה האזורית שיועבר לוועדה מקומית לתכנון ובניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.
7. **היטל השבחה :**
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. **חניה :**
החניה תהיה במקבצי ומגרשי חניה ובתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה

(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
מסי מקומות החניה המתחייבים יהיה ליעודי הקרקע השונים בהתאם ובהתאם לנספח החניות.

9. עתיקות :
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א'
לחוק העתיקות תשל"ח.
10. מקלטים :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות
ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש :
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה
תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים :
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה
המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

- 4.1. שלבי ביצוע :
התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
ביצוע מתחם, מבני או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות :
דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס
המועצה האזורית.
תנאי למתן היתר בניה - אישור ביצוע התשתיות הנדרשות.
- 4.2. תקפות התכנית :
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה,
יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשימת התכנית הניסיונית. חתימתנו הינה נכונה כיוון שכל תכנון בלבד, אין בה כדי להסתייגות לזיוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית. כל מהותיות הוקעה השטח וזאתם עמנו הסכם מתאים כגינו, ואין להתייחס זאת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת, לעי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנגן השטח הנגול בתכנית אין בחתימתנו על הסכמתנו דבר המפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על גיו זכויות כלשהו בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: 20.4.16 רשות מקרקעי ישראל - ברוך צמח

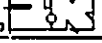
מיקל דור
קמחיה זכות
רשות מקרקעי ישראל

קיבוץ יפעת

יזם התכנית :

קיבוץ יפעת

מגיש התכנית :

עורך התכנית :  אדר' מיכל דור

התכנית ב-11

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 להגנת 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 למגורים ב'
- א. החלק צפון מזרחי של השכונה מגרשים 241-278 מוגדרים כשטח עם הוראות מיוחדות ולגביו נקבע, כי "תנאי לפיתוח מתחם זה יהיה עריכת סקר ריחות ומפגעים סביבתיים שיתבסס על בדיקה תאורטית ובדיקה מעשית של תפרוסת הריח מהאזור המשקי לשטח המגורים המבוקש כל זה על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה והמדיניות התקפה לאותה עת.
- ב. רק לאחר בדיקת ממצאי הדו"ח, ע"י המשרד להגנת הסביבה יוחלט האם וכיצד ניתן לפתח שטח זה לצורכי מגורים. תנאי לפיתוח השטח יהיה חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי השטח המבוקש אינו חשוף למטרדים סביבתיים וראוי למגורים.
- ג. תנאי לפיתוח השכונה יהיה הפרדה ויזואלית בין הרפת למגורים. הן ע"י טיפול במפלסי הקרקע (סוללת עפר) והן ע"י נטיעות וגינון.
3. 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 הקיים לסביבה הוא ברדיוס של 150 מ' עבור כל שימושי התעשייה הקיימים. בתחום רדיוס זה לא תותר בניה למגורים או לשימושים רגישים אחרים. במידה ובאזור התעשייה יוקמו מפעלים אחרים יקבע מחדש הרדיוס המותר ע"י המשרד להגנת הסביבה לבניה ולשימושים רגישים.
- 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, הליד היצור והאיחסון והשינוע.
- ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

4. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:
 מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, ולאקויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור תומרי הדברה, יצור חומרי דיזון, 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. אזור התעשייה יעמוד בתקן רעש לאזור המגורים הסמוך הקיים והמתוכנן.

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. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

א. היתרי בניה:

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.

א. 2. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

א. 3. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

א. 4. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

א. 5. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים:

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. הזים 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. שינויים במתחמים יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף ועפ"י האמור בסעיף תכליות והוראות ארכיטקטוניות בתקנון זה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
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.
 - מח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
 - 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניו 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 לכלל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.