

02.01.01  
מה-00-229

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס. 12132/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 22.11.65 להסלק את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12132/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5020  
 מיום 01.09.65

מחוז צפון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 12132/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4985  
 מיום 01.05.65

נפת יזרעאל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12132/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 27.10.65 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי גלבוץ

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ב

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12132

קיבוץ גבע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוץ.  
 תכנית קוסמ' 1965 מס' 12132/א  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון  
 עקב שם המלצה להפקדה.  
 יו"ר ועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ גבע שינוי לתוכניות מס : ג / 9140 , ג / 1759

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ גבע באזור התעשייה , מבני המשק והצדדים הצפוני והמזרחי של הישוב .  
נ.צ. 2192/1853

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23176		1-5
23177		1 , 10 , 11 , 35

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 51.09 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :  
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :  
קיבוץ גבע ד.נ. גלבוע 18915  
טל : 04-6535111 פקס : 04-6531744

מגיש התכנית :  
קיבוץ גבע ד.נ. גלבוע 18915  
טל : 04-6535111 פקס : 04-6531744

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

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31.  
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
התכנית תואמת לתמ"מ / 2.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 9140 ולתוכנית ג / 1759.  
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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
06.2000	
01.2001	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול דק מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג / 9140
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים וקהילה
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשיה
ירוק תחום חום	ספורט
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
פסים אלכסוניים בירוק וכתום	חקלאות מיוחד
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

## 1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
		85.10	43.48	חקלאות
14.90	7.61			תעשייה
33.67	17.20	14.90	7.61	מבני משק
44.33	22.65			חקלאי מיוחד
7.11	3.63			שטח פרטי פתוח
100	51.09	100	51.09	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

- א. הרחבת אזור התעשייה.
- ב. הרחבת שטח למבני משק.
- ג. יעוד שטח לאזור חקלאי מיוחד, מבני משק ושטח פרטי פתוח.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע 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 :

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
	6795	חקלאות מיוחד
	5327	תעשייה
	6795	מבני משק

### 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. מבני משק :

השימושים והתנאים המותרים יהיו בכפוף להוראות תכנית ג / 9140 : סעיף 5.02 ע"מ 7 ופרק שישי - הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ע"מ 10-11.

#### 3.1.2. אזור מבני תעשייה ומלאכה :

השימושים והתנאים המותרים יהיו בכפוף להוראות תכנית ג / 9140 : סעיף 5.03 ע"מ 7 ופרק שביעי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ע"מ 12-14.

#### 3.1.3. שטח חקלאי מיוחד :

אזור המיועד להקמת מבנים ומתקנים חקלאיים כמו : שטח לגידול בע"ח דוגמת אורווה, חי - בר , משק חי, מתחם לגידול וטיפול כלבים, מתקנים ליצור ואחסון מזון לבע"ח, חממות ומתקנים חקלאיים. השימושים המותרים יהיו עפ"י הוראות תכנית ג / 6540 ובכפוף להוראות תכנית ג / 9140 - סעיף 5.02 (עמ' 7) ופרק שישי - הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ע"מ 10-11.

#### 3.1.4. שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גלבו.

### 3.1.5. 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.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין					אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושים עיקריים)	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ	מפלס למפלס הכניסה		
תעשייה ומלאכה	7,610	3	0	5	90	70	20	50	90	4	20	20	תעשייה ומלאכה
מבני משק	17,200	3	3	3	55	50	5	40	55	3	11	11	מבני משק
הקלאות מיוחד	22,650	3	4	4	35	30	5	35	35	1	5	5	הקלאות מיוחד
פרטי פתוח	6,630	3	4	4		100 מ"ר			100 מ"ר				פרטי פתוח

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה מבנה יבנה מפני הקרקע המתוכננת.

### 3.1.6 הוראות ארכיטקטוניות

#### מבני משק, תעשייה ואחסון ומבנים בשטח חקלאי מיוחד :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית, 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.

### 3.1.7 תשתיות :

#### 1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים 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 ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 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 לכך.

#### 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 .

בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוהה 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.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

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.

3.1.8 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. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין 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 יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.



3. רישום :

תוך חודשיים 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. תנאים לביצוע התכנית :

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

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

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

7. מקלטים :

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

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

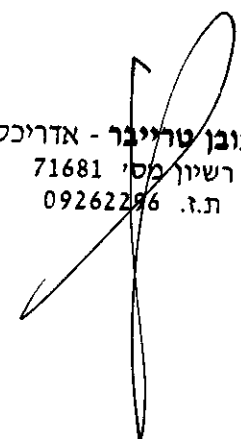
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : קבוצת גבע 

מגיש התכנית : קבוצת גבע 

  
ראובן טרלייגר - אדריכל  
רשיון מס' 71681  
ת.ד. 09262296

א.ב. תכנון שלוחת צמח  
ד.ג. עמק הירדן מקוד 15132  
טל: 06-6751900, 6751808

עורך התכנית : פקס: 06-6751166