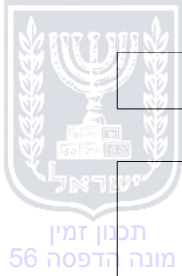


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0725937

ג/ 25422 רה תכנון אזור משקי ומבני ציבור, בית אלפא



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/08/2022

לאשר את התוכנית

23/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת רה תכנון של האזור המשקי, תעשייה ומבני ציבור ע"מ להתאים לצרכי קיבוץ בית אלפא בטווח הקצר והרחוק.  
אזור מבני משק ותעשייה מיועד עבור גידול וייצור מוצרי קנאביס.  
שטח מב"צ כולל הרחבה לרבות הגדרת תאי שטח לבית סיעודי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 25422 רה תכנון אזור משקי ומבני ציבור, בית אלפא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

204-0725937

מספר התכנית

161.804 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

241030 קואורדינאטה X

714111 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הצפוני של הקיבוץ ממערב ל-669

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: בית אלפא

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה בחלק הצפוני של הקיבוץ ממערב ל-669

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23150	מוסדר	חלק		33-34, 41, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
05/05/2003		2192	5177	תכנית זו מחליפה את תוכנית ג/11152 בתחום הקו הכחול של תוכנית זו	החלפה	ג/ 11152
30/05/2016		7443	7275	תכנית זו מחליפה את תוכנית ג/21265 בתחום הקו הכחול של תוכנית זו	החלפה	ג/ 21265



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		49	22/03/2020	אבי דרורי	17: 15 28/12/2021	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		13	15/11/2020	עומר כהן	11: 50 26/08/2021		לא
סקר סייסמי	מנחה		22	31/07/2019	אורי דור	08: 59 18/04/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		40	05/08/2021	גיל בן נתן	11: 23 02/11/2021	סקר קרקע היסטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		23	11/05/2020	ריקרדו שץ	09: 49 22/06/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	12/02/2020	אבי דרורי	11: 35 25/09/2021	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	08/03/2020	איילת לובנטל	14: 01 31/10/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	15/10/2020	עומר כהן	11: 48 26/08/2021	גיליון אגנים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/10/2020	עומר כהן	11: 46 26/08/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	11/05/2020	ריקרדו שץ	09: 50 22/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/02/2019	יעל קוזוקרו-מלאכי	11: 25 18/08/2021		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		הגלבוע	.			04-6533253		aviv@hagil boa.org.il
	אחר	(2)		קיבוץ בית אלפא	בית אלפא			04-6533545		meshek@be talfa.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מוא"ז גלבוע.

(2) כתובת: קיבוץ בית אלפא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בית אלפא	בית אלפא	(1)		04-6533545		meshek@betalfa.org .il

(1) כתובת: קיבוץ בית אלפא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	גיל בן נתן		איזוטופ פתרונות טכנולוגיים לאיכות הסביבה בע"מ	באר שבע	הדסה	66		08-6651235	Gil.Bn@easy top.co.il
	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(1)		04-9982205		ory@orydor. com
	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	פלגי מים בע"מ		(2)		04-6678433		AviD@palge y-maim.co.il
	יועץ תשתיות	עומר כהן	5933087	פלגי מים בע"מ		(2)		04-9893078		office@p- ma.co.il
	אדריכל	איילת לובנטל	112514		אלון הגליל	(3)				ayelet.lowent al@gmail.co m
	מודד	סוהיל סאבא	673		נצרת	(4)				sabas@inter. net.il
	סוקר עצים	ריקרדו שץ			ברעם	(5)				greenplace.la nd@gmail.co m

(1) כתובת: בית קשת.

(2) כתובת: מוא"ז מגידו.

(3) כתובת: אלון הגליל.

(4) כתובת: ת"ד 50549.

(5) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

רה תכנון אזור מבני משק, תעשייה ומבני ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שטח מבני משק ע"ח שטח חקלאי וספורט ונופש  
הרחבת שטח מבני ציבור ע"ח שטח חקלאי וספורט ונופש  
יצירת חיץ בין האזור המשקי למתחם מבני ציבור  
הגדרת זכויות והוראות בנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3, 4A, 4B
מבני משק	1, 2, 15, 16
מבנים ומוסדות ציבור	5, 8, 9, 11, 12, 14
שטח ציבורי פתוח	6, 7, 19 - 21
שטח פרטי פתוח	10
דרך מאושרת	13
דרך מוצעת	17, 18, 22, 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	5
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	1, 2, 15, 16
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	4A, 4B
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	8, 9
להריסה	שטח פרטי פתוח	10
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	7
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 20, 21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית ספר	42,975	26.56
דרך מאושרת	6,205	3.84
חניון	577	0.36
מבני משק	26,470	16.36
ספורט ונופש	5,168	3.19
קרקע חקלאית	25,445	15.73
שפ"פ	6,956	4.30
שצ"פ	4,606	2.85
תעשייה	43,402	26.82
סה"כ	161,804	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,966.52	3.07

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.80	1,301.99	דרך מוצעת
29.99	48,521.01	מבני משק
34.14	55,236.89	מבנים ומוסדות ציבור
1.24	1,999.33	שטח פרטי פתוח
3.94	6,382.01	שטח ציבורי פתוח
26.82	43,402.07	תעשייה
<b>100</b>	<b>161,809.82</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבני תעשיה (לרבות בית אריזה ומפעל לייצור קנאביס) ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום רציף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, אולמות תצוגה וחנות מפעל.</p> <p>על השימושים המותרים לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים: משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p> <p>תחום השפעה לשימושים ביעוד זה לא יחרוג מתחום אזור התעשייה.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב לאפשר שימושים מסחריים ביעוד זה מתוך הזכויות המותרות ביעוד, ובתנאי שסה"כ היקף השטח הבנוי למסחר, בכל תחום הישוב, לא יעלה על המפורט בטבלה 5 (הערה ג').</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> מעבר כלי רכב, גידור, תאורה, תשתיות
ב	<b>גמישות להיתר</b> החלוקה לתאי שטח בתשריט מנחה. ניתן לערוך חלוקה אחרת על בסיס הוראות התוכנית ע"פ צרכי הקיבוץ
4.2	<b>מבני משק</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: גידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים/חממות (לרבות חממות לגידול קנאביס-indor), בתי אריזה. אחסנה כולל סככות לאחסנת כלים חקלאיים בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה. בתי מלאכה שונים כגון: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח. דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה, תשתיות.</p> <p>בקשה להיתר תאושר ע"י הוועדה המקומית, משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים יוקמו אך ורק על גגות מבנים בהתאם להנחיות הפרק בתמ"א 1.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> מעבר כלי רכב, גידור, תאורה, תשתיות
ב	<b>גמישות להיתר</b> החלוקה לתאי שטח בתשריט מנחה. ניתן לערוך חלוקה אחרת על בסיס הוראות התוכנית ע"פ צרכי הקיבוץ
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<p>מבנים ומוסדות ציבור לרבות בתי ילדים, מבנים ומוסדות חינוך, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשירות הקהילה, מרפאות, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה לרבות מרכז לקשיש, בית סיעודי (תאי שטח 9 ו-11 בלבד), דיור מוגן, מוסדות תרבות, קליניקות, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, מתקני אחסנה, שטחים פתוחים, מקלטים ואמצעי מיגון, אנטנות, ומתקני תקשורת קיימים ע"ג גגות מבנים, שבילים וחניות, מתקני משחק והצללה, גינון ונטיעות, העברת תשתיות.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב לאפשר שימושים מסחריים ביעוד זה מתוך הזכויות המותרות ביעוד, ובתנאי שסה"כ היקף השטח הבנוי למסחר, בכל תחום הישוב, לא יעלה על המפורט בטבלה 5 (הערה ג').</p> <p>יאסר השימוש למגורים פרט למגורי סגל המוסד וחניכיו.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>החלוקה לתאי שטח בתשריט מנחה. ניתן לערוך חלוקה אחרת על בסיס הוראות התוכנית ע"פ צרכי הקיבוץ</p>	א
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>גינון, חורשות, דרכי מעבר, אסורה בניה למעט מתקנים קלים כגון מצללות, מרכזיות חשמל ותקשורת, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק, מקלטים, מעבר תשתיות, שבילים וחניות. מרכיבי בטחון כגון גידור ותאורה. מיועד לחיץ בין הפעילויות והשימושים השונים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>גינון, חורשות, דרכי מעבר, אסורה בניה למעט מתקנים קלים כגון מצללות, מרכזיות חשמל ותקשורת, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק, מקלטים, מעבר תשתיות, שבילים וחניות. מרכיבי בטחון כגון גידור ותאורה. מיועד לחיץ בין הפעילויות והשימושים השונים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי הדרך תותר הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה וכיו"ב. חניה, תחנות הסעה, ניקוז, תיעול, עבודות תימוך, גינון ונטיעות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי הדרך תותר הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה וכיו"ב. חניה, תחנות הסעה, ניקוז, תיעול, עבודות תימוך, גינון ונטיעות.</p>	

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	3	3		3	12	50	(1) 50			5	45	500		מבני משק	
3	3	3	3	1	3	14	60	(3) 60	(2) 350	(2) 350	(2) 220	(2) 7650	4500	9, 11	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		3	12	50	60			10	50	300	5, 8, 12, 14	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		3	15	55	55			5	50	2000		תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובלבד שסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת. הגובה המצוין בטבלה לא כולל מערכות טכניות על הגג.
- בסמכות הוועדה המקומית לאפשר שימושים מסחריים ביעודים מבנים ומוסדות ציבור וביעוד תעשייה מתוך הזכויות המותרות ביעודים אלו ובלבד שהיקף שטחי המסחר בכל שטח הקיבוץ לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- מפלסי הבינוי העתידי יהיו בגובה של לפחות 80 ס"מ מעל פני הקרקע/פיתוח עתידיים (המחמיר ביניהם) למניעת מפגעי הצפות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 15% עבור שימושי מלאכה.
- (2) מ"ר בשני תאי שטח 9 ו-11 יחד גם אם יפוצלו המגרשים.
- (3) סה"כ בשני תאי שטח 9 ו-11 יחד גם אם יפוצלו המגרשים.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאי להקמה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן התשריט (או שפרטיו מסומנים להלן) 3338/0 "בית אלפא" י"פ: 1091 עמ' 1414 מיום 18/5/1964 : 3339/0 "בית אלפא" ח"י י"פ: 1091 עמ' 1414 מיום 18/5/1964 : הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>טיפול בפסולת: באזור מבני משק - הרפת (סימון 12 בנספח הבינוי) קיים אתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת מוצקה. משם הפסולת מועברת לאתרי טיפול מורשים של המוא"ז גלבו. הקיבוץ לא מורשה לטפל בפסולת.</p> <p>כל בניה חדשה, באזור מבני משק או באזור מבני ציבור, תעמוד במגבלת מרחקים, כך שימנעו מטרדים סביבתיים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p><b>6.6</b></p>



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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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

ההשנאה 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:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'שינאי על עמוד

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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית 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 כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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






תכנון זמין  
הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
הדפסה 56

	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.6</p> <p>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)</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.7</p> <p>א. הסדרה ותחזוקה של מעבירי מים- יש לדאוג לאחזקה וניקיון של שני מעבירי מים קיימים הנמצאים בתחום התכנית- מעביר באזור הדרום מערבי בתעלת הניקוז המערבית ומעביר המים במוצא מס 4. יש להוסיף שני מעבירי מים בשטח מבני ציבור החוצה את כביש 5 ובשטח אזור התעשייה. ב. הסדרה ותחזוקת תעלות ניקוז- יש לדאוג לאחזקה וניקיון תעלת ניקוז מקומית במערב התכנית, כמו כן את תעלת הניקוז שלאורך כביש 669. ג. יש להסדיר תעלות רוחביות/צירי ניקוז נוספות/ים לסילוק נגר מקומי לתעלת כביש 669 לדוגמה - ציר ניקוז אשר חוצה את התכנית ממערב למזרח בחלקה העליון ותעלה נוספת באזור התעשייה מדרום לתכנית. ג. מפלסי בינוי עתידי - הרמת מפלסי הבינוי העתידי לגובה של לפחות 80 ס"מ מעל פני הקרקע/פיתוח עתידיים (המחמיר מביניהם).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>6.8</p> <p>מים תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב של התוכנית - מט"ש בית שאן/עמק המעיינות.  תברואה 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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.9</p> <p>א. במסגרת הפיתוח הנופי יבוצעו כלל מערכות הגינון והשצ"פים נמוכים ממפלסי הכבישים לצורך ניצולם לריסון והשהייה של מי נגר, עם מוצא לדרך סמוכה ו/או לחיבור לקולטן רשת הניקוז העירונית. ב. 20% משטח כל מגרש יישאר לא מרוצף- לא בטון/אספלט וכו', ומונמך בכ-30 ס"מ ביחס לדרך, והמרזבים יופנו לכיוונו בטרם גלישתם למערכת הניקוז.</p>	

<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור (ככל שיוקמו כאילו) לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים כהגדרתו בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים. הסקר יוגש כחלק ממסמכי התכנון להיתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. בהתאם לפוטנציאל להגברת שתית חריגה, יש להחמיר בדרגת קשיחות הקרקע ביחס לדרגת הקשיחות שתחושב מנתוני השדה בתכנית. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>ג. בבנייה חדשה בתחום ההשפעה של ההעתק יש להטמיע תכן קונסטרוקטיבי שיכול לקבל עד סנטימטרים בודדים של הסטה אנכית/אופקית ללא כשל של המבנה באופן שעלול לסכן חיי אדם.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	

<b>6.14 פסולת בניין</b>	<b>6.14</b>
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
<b>6.15 פיקוד העורף</b>	<b>6.15</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
<b>6.16 שרותי כבאות</b>	<b>6.16</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.17 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.17</b>
<p>א. התייחסות רשות הניקוז האזורית</p> <p>ב. השלמת עבודות לשדרוג מערכת תשתיות מים בישוב כמפורט בנספח מים, הינה תנאי לקבלת היתרי בניה ואיכלוס המבנים החדשים שיוקמו מכוחה של תוכנית זו.</p> <p>ג. הנחיות מיוחדות -</p> <p>תאי שטח 5 ו-6 - תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" - טיפול בקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה כי השטח ראוי לפיתוח.</p> <p>ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי יעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות עסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, ידרש לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>	
<b>6.18 תשתיות</b>	<b>6.18</b>
בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.	
<b>6.19 מבנים קיימים</b>	<b>6.19</b>
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:	
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.	
<b>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.20</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	
<b>6.21 הריסות ופינויים</b>	<b>6.21</b>
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	

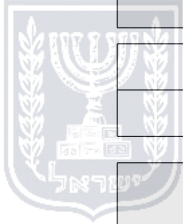
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהתאם לצרכי הישוב והמוא"ז	ללא

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56