

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1034727

הצרכת שטחים חלקה 71- בית השיטה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005192470/310>

דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים ללא שינוי בסה"כ שטחים מאושרים לצורך מתן לגיטימציה לכיתת לימוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

מספר התכנית	204-1034727
-------------	-------------

שטח התכנית	1.024 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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 קואורדינאטה X 241445

קואורדינאטה Y 717641

1.5.2 תיאור מקום

ליד אולם הספורט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: בית השיטה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קבוץ בית השיטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23186	מוסדר	חלק		71

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
881,520	ג/16580

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
28/04/2010		2755	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16580 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16580



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 36 11/12/2021	אחמד זועבי	11/12/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		קבוץ בית השיטה	בית השיטה			04-6536500	04-6536500	info@gelbo a.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ בית השיטה מיקוד 1080100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הגלבוע	עין חרוד (אחוד)		(1)	04-6533252	04-6533373	aviv@hagelboa.org. il

(1) כתובת: ד.נע הגלבוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@beze qint.net
מודד	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה		(1)	04-6702471	04-6702467	wmasalha@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 141 דבוריה 16910.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הצרחת שטחים ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרחת שטחים בין יעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לבין חניון, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע,

לפי סעיף 62א(א)1

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	20
חניון	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	512.41	50.01
מבנים ומוסדות ציבור	512.26	49.99
סה"כ	1,024.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	512.41	50.01
מבנים ומוסדות ציבור	512.26	49.99
סה"כ	1,024.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, שרות לקהילה, בריאות, דת ותרבות לשימוש חברי הקיבוץ והקהילה. עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק התכנון ובניה. האזור יכלול דרכים פנימיים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית עפ"י הנחיות חוק התכנון ובניה.
4.1.2	הוראות
א	חניה חניה - פתרונות חניה עפ"י תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים
ב	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי קיים גבוה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ג	תנאים בהליך הרישוי 1. הכנת תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או ייעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה - תכנית פיתוח בקנ"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של הקירות, מעקות, שטחי גינון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן וכיו"ב. כל החומרים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידה גבוהה.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לחניה לרכבים פרטיים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (1)				מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט 512	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	10	35	20	102	(1)	(1)	10	92	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

(2) כמסומן בתשריט.










תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>1. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.</p> <p>3. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה . גודל המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ. השילוט ישולב בקיר המבנה בלבד.</p> <p>4. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. קולטי השמש ישולבו בבניין הדוד, בכל מקרה היה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג .</p> <p>5 קיר תומך בין מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהוא למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>
6.2	עתיקות
	<p>השטח הינו אתר עתיקות המוכרז כד"ן 3342/0 "שטה" י"פ 1091 עמ' 1414 מיום : 18/05/1964 : 3362/0 " בית השיטה" י"פ 1091 עמ' 1414 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע כל פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה /חפירת הצלה מדגמית : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ש- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה לשנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. איכות אויר- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל , גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם, ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה היו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>2. שימור עצים בוגרים- תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין- יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ</p>

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
	<p>בוגר חליפי. 3. הידרנטים- כיבוי אש- בכל שטחי הקיבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. אשפה- סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה לאלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
	<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
	<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. 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 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	

חשמל	6.7
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש ויסומן בתכנית הגשתה בתאום עם המועצה.</p>	
תקשורת	6.9
מערכת התקשורת בתחום היישוב תהיה תת - קרקעית.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.12
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
מבנים קיימים	6.13
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים	

6.13	מבנים קיימים
	<p>הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון ובניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשו מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p>

6.15	הנחיות מיוחדות
	<p>זכויות מעבר/שימוש</p> <p>עד לביצועה המלא של תכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שהיא בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות בין המגרשים ו/או כדי לפגוע בתשתיות קיימות כגון צנרת מים וביוב, עמודי חשמל, קווי תקשורת וכד'. לא תתאפשר כל פעולה שהיא בה כדי לחסום ו/או להפריע מעבר בשטחי מעבר ו/או שטחי תשתיות לא אם פעולה זו נדרשת לצורך מתן שרותים כגון הנחת צנרת מים ו/או ביוב גם אם ביצוע הפעולה יפריע ו/או יחסום ו/או ימנע מעבר וזאת למשך זמן סביר בנסיבות העניין.</p> <p>במקביל לכל שבילי הולכי הרגל תישמר רצועה של ברוחב 1.0 מ' לכל כוון באזור המגורים, לצורך העברת תשתיות ציבורית ע"י הרשות המוניציפלית.</p>



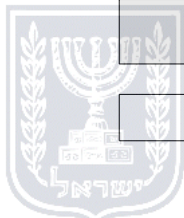
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10