

6.10.97

2 - 2142

ח-מעוז

96

מהוז הצפון

מרחב תכנון בקעת בית שאן

תכנית מתאר מקומית מספר: ג' - 8414 המהווה שינוי לתכנית מ.ש.צ. 41 - מעוז חיים.

משרד הפנים מהוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 8414/ז
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 16.6.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור סדר ומעבר - מעוז חיים

הודעה על אישור תכנית מס' 8414/ז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4592
 מיום 27.11.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 בקעת בית-שאן

תכנית מפורטת 8414/ז
 מס' סדר ומעבר - 8414 ח"ה

הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום 27/11/93
 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית

המהנדס

תאריך: 13.7.96
 עדכון: 4.97

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ - אבישי טאוב
 טל': 06-934977 פקס': 06-938468 - כורזים ד.נ. חבל כורזים

.../.

פרק מספר 1 - כללי:

1.1 שם התכנית: איזור סחר ומעבר - מעוז חיים.

1.2 מקום התכנית:

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל

המקום: שטחי קיבוץ מעוז חיים - מ.א בקעת בית שאן.

חלקי גושים:

בגוש: 22947

חלק מחלקות : 21;17;13;12;10;8;7

חלקות בשלמות: 22

בגוש: 22948

חלק מחלקות : 23;18;16;14;13;11;10;9;6;1

חלקות בשלמות: 25;22;20;19;17;15;8;7;5;4;3;2

בגוש: 22949

חלק מחלקות : 13;9;7;6;5;2;1

חלקות בשלמות: 12;11;10

בגוש: 22952

חלק מחלקות : 14;1

1.3 תחום התכנית: גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.4 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (14 עמודים).

ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500.

ג. נספח תחבורה מנחה.

ד. נספח בינוי מנחה.

1.5 יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה בקעת בית שאן.

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.7 עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל.

כורזים ד.נ.חבל כורזים מיקוד 12391

טל': 06-934977

1.8 יועצים: כבישים - ש.קרני מהנדסים

1.9 שטח התכנית: 471 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט,

1.10 מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד להקמת מרכז סחר ומעבר גבול - מעוז חיים.

1.11 עיקרי התכנית:

א. שינוי יעוד תוך התייחסות לתכנית מחאר מחוזית ת.מ.מ.2, ת.מ.מ.3, ת.מ.מ.31 ומ.ש.צ 41 המאושרות.

ב. החזית דרכים בתיאום עם המערכת האזורית הקיימת בצורה שושחלב במערכת הדרכים המתוכננת.

ג. קביעת שטחים ליעודים השונים.

ד. קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת מ.ש.צ 41 - מעוז חיים. התכנית מהווה פרוט לת.מ.מ.2, לת.מ.מ.31 ולת.מ.מ.18 המאושרות ולת.מ.מ.3 לחוואי כביש ארצי מספר 71.

פרק מט. 2 - ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:

- | | |
|--|-------------------------|
| - קו כחול עבה. | - גבול התכנית |
| - שטח צבוע בחום. | - מבני ציבור-טרמינל |
| - שטח צבוע באפור. | - מסחרי |
| - שטח צבוע בפסים אפורים באלכסון. | - מרכז תחבורה |
| - שטח צבוע אפור מחוץ סגול כהה. | - מבני עזר ומחסנים |
| - צבוע אפור ומחום אדום. | - שרותי דרך |
| - צבוע ירוק כהה. | - ציבורי פתוח |
| - צבוע ירוק בהיר. | - פרטי פתוח |
| - צבוע פסים אלכסוניים בירוק. | - שטח חקלאי |
| - צבועה חום כהה. | - דרך קיימת |
| - צבועה באדום. | - דרך מוצעת |
| - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. | - מספר הדרך |
| - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך נמדד מגבול הדרך. | - מרווח בניה קדמי |
| - ברבע החתון של עיגול סימן הדרך. | - רוחב הדרך |
| - מסומנת בקווים אדומים באלכסון. | - דרך לביטול |
| - קו משונן. | - גבול גוש |
| - קו רצוף דק ומספר בתוכה | - גבול ומספר חלקה רשומה |

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בחשריט.

אחוזים מוצע	שטח בדונם מוצע	אחוזים קיים	שטח בדונם קיים	יעוד השטח
9.0%	41.8	88.9%	418.6	שטח למבנה ציבור-טרמינל
12.1%	57.1			שטח מרכז תחבורה
5.6%	26.6			שטח מסחרי
21.4%	100.8			שטח מבני עזר ומחסנים
8.7%	40.9			שטח ציבורי פתוח
1.9%	9.2			שטח פרטי פתוח
28.2%	133.0			שטח חקלאי
1.3%	6.1			שטח שרותי דרך
6.8%	31.7			דרך מוצעת
5.0%	23.8			דרך קיימת
100.0%	ד' 471.0	100.0%	ד' 471.0	סה"כ

פרק מס. 3 : הנחיות פיתוח.

3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

- א. השלמת הבניה על פי תכנית היתר הבניה המאושרת.
- ב. אנטנות, דוודים, מיכלים וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
- ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
- ד. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם במגרשים השונים.
- ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ובה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, פרטי גינון, גדרות, קירות, קירות חומכים ומקומות חניה.
- ז. סוג ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
- ח. חסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
- ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.
- י. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הכנת תכנית ביוב וניקוז באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ביצוע הביוב והניקוז ע"פ הוראות הועדה המקומית.
- יא. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הכנת חשריט חלוקה על השטח ואישורה בהתאם לחוק.

פרק מט. 4 - אזורי ותכליות

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום תכליות, אלא לתכליות המפורטות בושימות התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזוריים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

4.1 שטח למבנה ציבור - שטח לטרמינל:
השטח הצבוע חום בחשריט ישמש כשטח לטרמינל. לשטח זה, המשמש מרכז מנהלי משולב בשטח מבני עזר ומבני שרות חוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. השטח המנהלי מיועד למשרדי ממשלה, לא תותר הקמת מחסנים וסככות נפרדים ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. חצרות השרות תהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאח לשביעות רצון הועדה. מרווחי הבניה יהיו ע"פ המוזר בפרק 6 לעיל. חזית המבנה תשולב במעברים מקורים ובשטחי גינון. מפלט קומח הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש. השטח המנהלי מיועד למשרדי ממשלה ולא יכלול שטחי מסחר.

4.2 שטח מרכז תחבורה:
השטח הצבוע בפסים אפורים באלכסון ומווחס חום כוה בחשריט ישמש כשטח מרכז תחבורה. לשטח זה, המשלב מרכז תחבורה ומסחר בשטח מבני עזר, מחסנים ומבני שרות חוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. השטח המסחרי מיועד לשרותי מסחר ומזון, לא תותר הקמת מחסנים וסככות נפרדים ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. חצרות השרות תהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאח לשביעות רצון הועדה. היחס בין השטח המיועד למרכז התחבורה לשטח המיועד למסחר יהיה 70% מרכז תחבורה ו-30% מסחר. זכויות הבניה יהיו ע"פ המוזר בפרק 6 לעיל. החזית המסחרית תשולב במעבר מקורה ובשטחי גינון. מפלט קומח הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

4.3 שטח מסחרי:
השטח הצבוע בחשריט בצבע אפור הינו שטח המיועד למסחר. השטח המסחרי מיועד: לשרותי מסחר, לשרותי מזון, שרותים טכניים וכל הקשור להפעלת מרכז מסחרי ליד הטרמינל. לשטח זה תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת מחסנים וסככות נפרדים ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. חצרות השרות תהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאח לשביעות רצון הועדה. זכויות הבניה יהיו ע"פ המוזר בפרק 6 לעיל. חזית הבניה תשולב במעברים מקורים ובשטחי גינון. מפלט קומח הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

4.4 מבני עזר ומחסנים:
השטח הצבוע בחשריט בצבע אפור ומחווסם בסגול הינו שטח המיועד למבני עזר ומחסנים וכל הקשור להפעלוחם כגון מבני שרות לרכב התובלה ונק' חדלוק.
לשטח זה חוגש חכניה בינוי מפורטח ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה.
חצרות השרוח חהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאת לשביעות רצון הועדה.
זכויות הבניה יהיו ע"פ המוחר בפרק 6 לעיל.
חזית המגרש חשולב בשטחי גינון.
מפלט קומו הקרקע לא יעלה על 30 ט"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

4.5 שטח שרותי דרך:
השטח הצבוע אפור ומחווסם באדום יהווה שטח שרותי דרך וחונת חדלוק דרגה ג' בהתאם להוראות חמ"א/18
זכויות ומגבלות הבניה יהיו ע"פ המוחר בפרק 6 לעיל.

4.6 ציבורי פחוח:
השטח הצבוע ירוק בהיר יעודו שטח ציבורי פחוח וישמש לשטחים פחוחים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות וחוזוקה. הכל בהתאם לחנחיות חכניות חפיתוח.
בשטח זה חותר החויות דרך מערכת, גדרות, מערכת עמודי תאורה וכל הדרוש לפעילות שמירת הגבול כנדרש ע"י שלטונות צה"ל.

4.7 פרטי פחוח:
השטח הצבוע ירוק בחשריט יעודו שטח פרטי פחוח לא חותר כל בניה בשטח זה מלבד מתקנים חנדטיים.
השטח הפרטי פחוח יהיה חניה זמנית ולאחר פחיתת מסוף התחבורה יחזור למעמדו כשטח פרטי פחוח כמשמעו בחוק התכנון והבניה.
השמוש במבנים הקיימים בשטח זה יזכר כשמוש חריג עד להעתקת הפעילות הנזכחית לאחר אחר.

4.8 דרך מוצעה:
השטח הצבוע בחשריט בצבע אדום הינו שטח דרך מוצעה.

4.9 דרך קיימת:
השטח הצבוע בחשריט בחום כהה הינו שטח דרך קיימת ע"פ מ.ש.צ 41 לקיבוץ מעוז חיים.

פרק מט. 5 - תקנות כלליות

- 5.1 **שימוש בקרקע ובבנינים:**
לא ינחן היחר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו איזור.
- 5.2 **הפקעת שטחים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189-188 בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.
- 5.3 **רישום שטח ציבורי:**
השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י היוזמים תוך שנתיים מסיום הבניה ע"פ החוק.
- 5.4 **חלוקה ורישום:**
חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיטמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה וחלוקה. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בחש"ט. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.
- 5.5 **כיבוי אש:**
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 5.6 **סילוק אשפה:**
יוחקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לחקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות המועצה האזורית.
- 5.7 **טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**
תעשה הכנה בקוים חת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.8 **חניה:**
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (החקנת מקומות חניה) החשמ"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת. הנחיות תהיינה בתחום המגרשים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל.
- 5.8.1 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.2 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצים צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- 5.8.3 חניה מקורה מבניה קשה תותר בחנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 5.8.4 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.

5.9 עבודות פיתוח:

חוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר חכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינחן היחר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקה מהנדס המועצה.

5.10 הוראות הבניה ועמידה בחקנים:

בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי החקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לחוקן הישראלי.

5.11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינחן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל החיל והקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
 - מרשח מתח נמוך 2 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.
 - מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.
 - מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.
- ב. לא ינחן היחר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל חת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל חת קרקעי לא תפחת מ-2 מ.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
 - מכבל חשמל חת קרקעי 10 מ.
 - מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.
 - מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.
- ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
- ו. כל קווי החשמל, למעט קווי מתח גבוה, יהיו חת קרקעיים.

.../.

5.12. **ביוב:**

יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב האזורית ולמערכת סילוק השפכים שתוכנן, הכל באישור משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
א. יש לסלק את קולחי המתקן הקומפקטי לבורות הסופגים - כפתרון זמני עד לשפיעה של 60 מ"ק.
ב. לחבר את קולחי המתקן הקומפקטי למתקן הטיפול של קיבוץ מעוז חיים - כפתרון מלא מעבר לשפיעה הנ"ל.

5.13. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק.

5.14. **מקלטים:**

פתרון המיקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.

5.15. **אספקת מים:**

אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של אגודת המים "אפיקי מים".
אספקת המים תהיה בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.16. **תאורת חוץ:**

תאורת השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.

5.17. **ניקוז:**

תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה באישור רשות הניקוז ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

5.18. **הוצאות הכנת התכנית:**

הוועדה המקומית תגבה מבעלי הזכויות בתחום התכנית את הוצאות עריכת התכנית וביצועה.

פרק מספר 6: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חש"ב 1992.

שם ואיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	במ"ר
מבנה צבוע - טרמינל	1000	5	5	25	2	7
מרכז חחבורה	1000	5	5	25	2	9
מסחרי	1000	5	5	3	1	7
מבני עזר ומחסנים	1000	5	5	5	1	7
שרותי דרך	1000	5	5	0	1	7

אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי						שם ואזור
סה"כ	לכטוי קרקע	שטחי שרות		שימושים עיקריים		
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
25%	25%	--	10%	--	15%	מבנה ציבור- טרמינל
40%	35%	5%	10%	--	25%	מרכז חחבורה
35%	35%	--	10%	--	25%	מסחרי
30%	30%	--	10%	--	20%	מבנה עזר ומחסנים
450 מ"ר עבור שרותי דרך / 600 מ"ר עבור חחנת חדלוק						שרותי דרך

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ
טרמינל	----	----
מרכז חחבורה	----	----
מסחרי	----	----
מבני עזר ומחסנים	----	----
שרותי דרך	----	----

פרק מט. 7 חתימות ואישורים:

יזם החכמיח: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית שאן.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

עורך החכמיח: אבישי טאוב - אדריכל.

יולי 1997

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים דג חבל כורזים
טל 06-934977 פקס 06-938468

אבישי טאוב