

17.1.98

2 - 2166

ח - 273 א'

18

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית שאן"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

מגישור תכנית מס' 9266/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.8.97 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

תכנית מס' ג/9266

שינוי לתכנית מתאר מס משצ/48

"שכונת בנים" - שדה נחום

9266/7

הוועדה על אישור תכנית מס' 9266/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

אדר' דני בר קמה - א.ב. תכנון.
 רח' האומנים 2, תל-אביב טל' 03-6233777, פקס 03-6233700

- עדכון: דצמבר 95
 פברואר 96
 מרץ 96
 מאי 96
 אוקטובר 96
 נובמבר 96
 יוני 97
 אוגוסט 97
 נובמבר 97
 דצמבר 97

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית שאן"

תכנית מפורטת מס' ג/9266

שינוי לתכנית מתאר מס' משצ/48

"שדה נחום - שכונת בניס"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ג/9266 (להלן: התכנית).
מחוז - צפון
נפה - יזרעאל
בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
היוזם - מ.מ.י., מ.א. בקעת בית שאן, וקיבוץ שדה נחום.
עורך התכנית - אדר' דני בר קמה - א.ב. תכנון.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- 11 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט)
התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט הכולל את הגושים והחלקות הבאים:
גוש 22881: חלק מחלקות: 10, 81
גוש 22882: חלק מחלקות: 77, 71-56
4. שטח התכנית: שטח התכנית כ - 226.3 דונם. 230 יחידות דיור.
5. יחס לתכניות
5.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' משצ/48
5.2 עם אישור התכנית יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על שטח הכלול בה.
6. מקום התכנית: מצפון לקיבוץ שדה נחום ובצמוד לו. מרכז השטח המתוכנן נמצא 1 ק"מ מצפון לכביש מס' 71 וכ - 1.5 ק"מ מערבית לפארק התעשייה "שלוחת צבאים".
ממזרח - הכביש המחבר בין פארק התעשייה "שלוחת צבאים" לכביש ארצי מס' 71 (הנוכחי).
מדרום - גבול השטח הבנוי של קיבוץ "שדה נחום".
ממערב - תוואי הוואדי שכיוונו צפון - דרום התוחם את גבול האתר המתוכנן ואת השטח הבנוי של קיבוץ "שדה נחום".

7. רשימת היעודים וסימונם במקרא:

קו כחול כהה.	גבול התכנית -
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת -
קו כחול בהיר מרוסק.	גבול תכנית בהכנה -
קו ועליו משולשים בכיוונים מנוגדים לסרוגין.	גבול גוש -
קו ירוק.	גבול חלקה -
עיגול ובתוכו מספר ירוק.	מספר חלקה רשום -
עיגול ובתוכו מספרים המתארים את מס' הדרך, קוי בבניין ורוחב הדרך.	רוזטת הכביש -
צהוב.	אזור מגורים -
חום תחום בחום כהה.	אזור למבני ציבור -
פסים אלכסוניים בירוק.	אזור חקלאי -
חום.	דרך קיימת -
אדום.	דרך מוצעת -
פסים אלכסוניים באדום.	דרך לביטול -
אפור עם אלכסונים סגולים.	מתקנים הנדסיים -
ירוק.	שטח ציבורי פתוח -
צהוב ומעליו רשת אלכסונית בירוק.	בית עלמין -
חום תחום בירוק.	אזור מבני משק -
סגול.	אזור תעשייה -

8. מטרות התכנית:

8.1 לשנות יעד מקרקע חקלאית לשכונת מגורים - "שכונת בנים" הצמודה לקיבוץ שדה נחום. שכונה זו תהיה בעלת אופי של ישוב קהילתי החובר לקיבוץ מוניציפלית ומשתמש, בהסדר מיוחד, בשירותי הקיבוץ ותשתיותיו.

8.2 לקבוע יעודי קרקע למגורים, למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים וחניות, למתקנים הנדסיים ולתשתיות.

8.3 קביעת הנחיות מגבלות והוראות בניה ופיתוח לאזורים השונים.

9. יעודי השטחים והוראות בניה:

ביעודי השטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

9.1 אזור מגורים:

באזור המגורים 230 יחידות דיור, והוא יבנה בשלבים עפ"י סדר האשכולות.

9.1.1 אזור זה מחולק למגרשים עפ"י המסומן בתשריט, במספרים 1-230 (שטח המגרשים ימדד במדוייק במדידה אנליטית).

ויותרו בו השימושים הבאים:

מגורים, חניה, משרדים לבעלי מקצוע או אמנים, משפחתונים.

9.1.2 משרדים לבעלי מקצוע:

בתחום הבית יהיה מותר להקצות שטח שגודלו אינו עולה על 30 מ"ר כולל לבעל מקצוע ובלבד שבעל המקצוע הוא הדייר הגר בבית. הפעילות המותרת תהיה בתחום הפעילויות של בעלי המקצוע החופשיים או אמנים. לא תתאפשר פעילות המייצרת נזק כלשהו לדיירים השכנים בפרט, או לסביבה בכלל. בכל מקרה תהיה פעילות זו מחוייבת אישור של הועדה המקומית ורשיון עסק. הועדה המקומית תהא רשאית לבקש אישורים על פי שיקול דעתה לפעילות המוצעת בתחום איכות הסביבה והרשויות הממונות על הבטיחות: מכבי אש, משטרה, משרד העבודה.

9.1.3 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד. מחסנים אפשיים בתחום בית המגורים 9 מ"ר שרות. מי שאיננו בונה מרתף יכול להגדיל את שטח המחסן ע"ח שטח עיקרי בעוד 9 מ"ר.

9.1.4 גודל המגרשים באזור זה כ-500 מ"ר.

9.1.5 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 1.00 מ' מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

9.1.6 גובה מירבי לבניה - שתי קומות מפני מפלס הכניסה הקיימת לבית. (במקרה של גג משופע נמדד הגובה עד חצי השיפוע).

9.1.7 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. מקסימום שטח המרתף 100 מ"ר. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. כפתרון אורור - יותרו חצרות אנגליות שיחרגו עד 1 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.2 מ'. במידה ונבנה מרתף הממ"ד ימוקם בתחומו.

9.1.8 חניה - יש להקצות בתחום המגרש, שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות. החניה תהיה מקורה. החברה לפיתוח תציג מס' דגמי סככות חניה. לכל מבנן יבחר דגם סככה אחיד. דגם זה יאושר ע"י הועדה המקומית. החניה בתחום המגרש תהא בצמידות לכל זוג מגרשים באופן שיקבע בתכנית הפיתוח. אסור שדלתות החניה במצב פתיחה יעברו גבול מגרש. סככת חניה בגודל 16 מ"ר על קו בניין קידמי 2, אחורי 3 וצידי 0 בהסכמת השכן בלבד.

9.1.9 גגות - הגגות יהיו גגות משולבים - שילוב של גג רעפי חרס משופע - בשיפוע 45% וגג שטוח. מינימום 30% מכל סוג. הרעפים יהיו בצבע אדום טרה קוטה עשויים חרס או בטון. ארגזי הרוח יהיו על פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב, שיצורף לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

9.1.10 מתקנים על הגג: עד 10% משטח הגג. כל מיכל מים על הגג, או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: הצבת דודי השמש תחייב מסתור מבונה או הסתרה במערך הגג. "מראות" הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה. משושות (אנטנות) - אנטנות לטלויזיה ורדיו ומכשירים נוספים תהנה מרכזיות.

9.1.11 חומרי גימור:
א. במסד הבנין עד גובה 80 ס"מ מפני קרקע קיימת - תותר בניה מאבן, טיח, או בטון חזות.
ב. בשאר חלקי הקיר - אבן, טיח חלק, טיח מגורד, בטון חזות.
ג. קירות תומכים וגדרות יהיו עשויים אבן אחידה בכל אשכול מגורים.
ד. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על פי רצון הדייר.
ה. שילוט - שילוט המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד לפי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת את השטח ובאישור הועדה המקומית.

9.2 שטח למבני ציבור.

9.2.1 בשטח המסומן כשטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים: גן ילדים, מעון יום, מועדון.

9.2.2 התכסית לא תעלה על 1000 מ"ר באזור כולו.

9.2.3 מתוך השטח הבנוי, ניתן להקצות שטח של עד 30% ממנו כמבנה שרות, כמפורט בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב - 1992.

9.2.4 באזור זה תותר העמדת מתקנים טכניים על הגג עד גובה של 3.5 מ' מעל מישור הגג. אל מתקנים אלה תהיה התייחסות אדריכלית כאל שאר חלקי חזיתות המבנה.

9.2.5 חומרי הגימור המותרים ראה סעיף 9.1.11.

9.2.6 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופתוח לכל המגרש.
תכנית הבינוי תכלול פיתרון ארכיטקטוני מקיף.
לא יינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה
המקומית.
תכנית הבינוי תראה סידורים לנכים.

9.2.7 חניה - החניה באזור זה תהיה במרוכז באזור שיוקצה לכך ובאישור הועדה
המקומית.
מקומות החניה שיוקצו יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות
חניה) התשמ"ג 1983 על עדכוניהן.
החניה בתחום המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש לאישור הו. המקומית.

9.3 שטח ציבורי פתוח

9.3.1 בשטחים המסומנים בתכנית כשטח ציבורי פתוח, יותרו השימושים הבאים בלבד:
א. גנים ציבוריים.
ב. אזורי מעבר להולכי רגל.
ג. העברת תשתיות.
ד. אזורי משחק לילדים.
ה. הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית.

9.3.2 בשטחים אלה ישמרו המבטים לכוון הגלבווע. תשמר הצמחיה הטבעית עד כמה
שניתן. הצמחיה שתישתל תהיה צמחיה המסתפקת במעט מים.

9.3.3 הפיתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפיתוח הכלליות.

9.3.4 יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן
יותר גידור השטח.

9.3.5 תותר בנית מאגר מים או כל מתקן הנדסי אחר לישוב כולו.

9.4 מתקנים הנדסיים

9.4.1 השטח המסומן בתשריט כמתקנים הנדסיים, מיועד למתקנים ומבנים הנדסיים
לשרות הישוב.

9.5 דרכים

9.5.1 תוואי הדרכים, ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

9.5.2 לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים
בכל תחומי התכנית.

9.5.3 שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש על ידי החברה המפתחת ובאישור
הועדה המקומית.

10. לוח אזורי זכויות והוראות בניה.

זכויות בנייה במ"ר				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות במ"ר כולל ממ"ד	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ')	סימון בתשריט	יעוד האזור בדונם ובאחוזים
על קרקעי		תת קרקעי						
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
250	25	---	100	175 מ"ר	17.5 מ'	480 מ"ר 1 יח"ד למגרש	צהוב	מגורים 116.34 ד' 51.4%
1,000	200	---	700	1000 מ"ר	47 מ'	22,240 מ"ר	חום תחום בחום כהה	בנייני ציבור 22.24 ד' 9.83%

קווי בניין			מספר יח"ד למגרש	גובה בניין (מ')	גובה בניין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		יעוד האזור
אחורי	צד	חזית					עיקרי	שרות	
6	3	5	1	גג משופע 8.5 מ'	2 קומות בקוטג'	100 מ"ר	250	125	מגורים
				גג שטוח 6.5 מ'					
5	5	5	-----	10 מ'	עד 2 קומות + מרתף	-----	1000	900	בנייני ציבור

11. ביוב

11.1 האתר יחובר למערכת הביוב הקיימת של שדה נחום, באישור משרד הבריאות. בעתיד יחובר האתר (יחד עם הקיבוץ) למתקן הטיפול האזורי של בית- שאן ויישובי הסביבה.

11.2 כתנאי למתן היתרי בניה יוגש נספח ביוב המראה את מערכת ההולכה הראשית של הישוב וחישובים כמותיים לגבי כושר הקליטה במתקן הקיים של קיבוץ שדה נחום, תוך הצגת פתרון קצה. כמו כן יוצג באופן עקרוני פתרון הביוב העתידי לקיבוץ שדה נחום והשכונה החדשה. אישור נספח הביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

11.3 בתוך המגרשים ניתן להעביר קו ביוב בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.

12. אספקת מים

ע"י אגודת "אפיקי מים". בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

13. ניקוז

13.1 כללי.

מערכת הניקוז בתחום היישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים ותת קרקעית או עילית בתחום הדרכים ושטחי הציבור. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

13.2 ניקוז מי גשם בתחום המגרשים יהיה עילי.

יהיה מותר באופן מוסדר להעביר מי גשם עיליים ממגרש למגרש ובלבד שכמות המים העוברת בתחום המגרש לא תעלה על הכמות האופקית הנצברת משני מגרשים שכנים. בכל מקרה תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.

14. סילוק אשפה

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מעמדות ריכוז.

15. מקלטים ומרחבים מוגנים

ימוקמו בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.

16. חניה

16.1 השטח שיוקצב לחניה ל-2 מכוניות יהיה 25 מ"ר.

16.2 החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבנייה.

התקנת מקומות חניה 1983.
מקומות החניה המתחייבים על פי התקן יהיו בתחום המגרש.

17. הפקעות ורישום לצרכי ציבור

17.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו, יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

18. איחוד וחלוקה מחדש - רישום

התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.

18.1 רישום - לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י ועל חשבון יוזם התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום.

19. פיתוח השטח

- 19.1 בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 2 מ'. הפרש גובה של יותר מ 2 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- 19.2 באזורי המגורים כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית או גלילית. אפשרי שליוב של בטון חזות עד 30% משטח הקיר.
- 19.3 עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא יישארו בשטח.
- 19.4 גומחה עבור חשמל תקשורת וטלויזיה בכבלים תהא משותפת לכל שני מגרשים בהתאם לתכנית הפיתוח.

20. חשמל

20.1 תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי קרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- ב. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

20.2 מתקן החשמל

- כל מתקן החשמל, קווי מתח גבוה, מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. ובתוואים שיקבעו ע"י המתכננים.

20.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

אם יש קווי מתח גבוה בשטח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בדבר קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב לש 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'

הערה:

אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
תשתית החשמל בתחום הפיתוח תהיה תת קרקעית.
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. טלפונים

כל מתקן הטלפונים יהיה מתקן תת קרקעי בצנרת ושוחות.

22. טלויזיה בכבלים

כל מתקן הטלויזיה בכבלים יהיה מתקן תת קרקעי.

23. תאורה

התאורה בכל הכבישים, שבילים, והשצפ"ים תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.

24. תחילת ביצוע התכנית

עד שלוש שנים מיום אישורה של התכנית.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

26. שלבי ביצוע

שלב א, ב, יהי האשכולות הצמודים גאוגרפית לקיבוץ.
שלב ג, ד, יהיו האשכולות המרוחקים, לגבי האשכולות המרוחקים תותר הוצאת
היתר בניה לאחר הוצאת היתרים ל-80% משלבים א'-ב'.

27. חתימות:

על גבי התנגדות עקרונית להכנתו בתנאי שיתוף פעולה מתואמת ע"י
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תנאי שיתוף פעולה זהו תנאי תלוי בלתי ניתן לביטול, והוא יחולק
התמורה המיוחסת לפרוייקט זה.

ונחתם כפי שהתקבע בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
המחוזית.

ליומן זה יצור עותק אחד, ויש להחזיר את העותקים ליומנים
של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מיום תאריך זה יחולקו עותקים של החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ליומנים של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מיום תאריך זה יחולקו עותקים של החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ליומנים של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

אשר על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרי שיש להחזיר
ניחתת אף ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

B. 2.98

בעל הקרקע:

ועדה מקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	12 986
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	21/6/96
החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית	
המהנדס	דניאל

יוזם התוכנית:

הנועצה האיזורית
בקעת בית-שאן

קיבוץ שדה נחום

תאריך:

עורך התוכנית:

א.ב. תכנון
חברה קונסולטיבית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ