

2-2498

תל-אביב, רחוב סומ"ן 27; 64684. טל. 03-5212041/5212435. פקס. 03-5212430  
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100. טל. 07-891232-5. פקס 07-891228  
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132. טל. 06-751960. פקס 06-751166



א.ב.תכנון לאדריכלות ייעוץ והורטת בנייה

אב-59  
15.11.92

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה.

למרחב תכנון: בקעת בית שאן

תכנית מפורטת מס' ג/7465.

כפר שיקום קהילתי: מלכישוע

המתכנן: אדריכל אהרון בן אפרים.

"א.ב.תכנון" משרד עמק הירדן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	ג/7465
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	8/5/92
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית	ל
המהנדס	התלמי



## פרק א' - התכנית.

1. המחוז: הצפון.
2. הנפה: יזרעאל.
3. המקום: מלכישוע.
4. מועצה אזורית: בקעת בית שאן.
5. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7465 לכפר שיקום קהילתי מלכישוע ותחול על השטח המותחם בכו הכחול כמסומן בתשריט.
6. התשריט: התשריט בק"מ 1:1000 מתאריך 15.11.92 המצורף לתכנית זו, יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. שטח התכנית: 174.33 דונם.
8. גושים בשלמות:
9. גושים בחלקים: 20885.
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
11. יזמי התכנית: מ.א. בקעת בית שאן והרשות למלחמה בסמים.
12. מבצעי התכנית: מ.א. בקעת בית שאן והרשות למלחמה בסמים.
13. עורכי התכנית: אדריכל אהרון בן אפרים, א.ב. תכנון משרד עמק הירדן.
14. מטרת התכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של כפר שיקום קהילתי מלכישוע.  
ב. קביעת יעדים ואזורים.  
ג. קביעת הוראות פיתוח.  
ד. מתן היתרי בניה.  
ה. התווית רשת כבישים, דרכים למיניהם וסווגם.
15. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המקומית ג/1111 ולתכנית המתאר המחוזית תממ' 2.



פרק ב' - ציוני התשריט וחלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

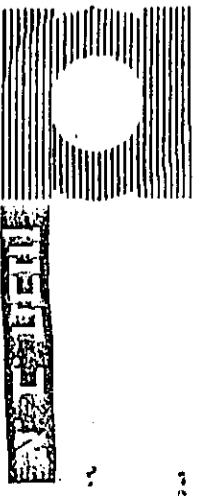
1. ציוני התשריט:

- |                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| א. גבול התכנית                | קו כחול.                           |
| ב. אזור מגורים א'             | כתום.                              |
| ג. אזור מגורים ב'             | תכלת.                              |
| ד. אזור מגורים ג'             | צהוב.                              |
| ה. אזור מגורים מיוחד          | כתום מותחם בכתום כהה.              |
| ו. שטח מבני ציבור             | חום מותחם בחום כהה.                |
| ז. שטח מבני ציבור משולב במסחר | פסים אלכסוניים אפור וחום לסרוגין.  |
| ח. שטח מלאכה ותעשיה זעירה     | סגול מותחם בסגול כהה.              |
| ט. שטח ציבורי פתוח            | ירוק.                              |
| י. שטח ספורט                  | ירוק מותחם בחום כהה.               |
| כ. דרכים וחניות מוצעות        | אדום.                              |
| ל. מספר הדרך                  | ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.    |
| מ. מרווח בניה צדדי מינימלי    | ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| נ. רוחב הדרך                  | ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.    |
| ס. גבול גוש                   | קו שחור משונן.                     |
| ע. גבול חלקה                  | קו שחור רצוף דק.                   |
| פ. קו מתח גבוה                | קו אדום רצוף דק.                   |



2. טבלת שימושי קרקע:

יעוד השטח	השטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים א'	44.11	25.3
מגורים ב'	4.28	2.46
מגורים ג'	2.65	1.52
מגורים מיוחד	5.94	3.41
מבני ציבור	2.90	1.66
מרכז משולב מבני ציבור ומסחר	7.75	4.45
מלאכה ותעשייה זעירה	8.31	4.77
ציבורי פתוח	66.35	38.06
ספורט	4.37	2.51
דרכים וחניות	27.67	15.87
סה"כ	174.33	100%



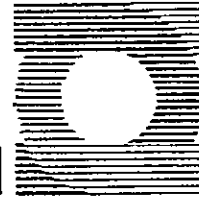
3. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (תש"ב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מספר יחידות לדונם	אפיקות נטו מטפר יח' למג'רש	גובה בניה מכסימלי*		אחוזי בניה מכסימלי				מספר קומות		קו י ב נ י ק			גודל מג'רש מינימלי במ"ר	יעוד השטח
		מספר קומות	סר"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שטח	שימוש עיקרי	מרחק למפלס	מספר קומות	מספר קומות מעל למפלס הכניסה	אחורי	צד י	חזית		
2	1	2	2-ב-70% קומות	35%	15%	20%	** 1	2	3 מ'	3 מ'	כמסומן בתשריט	500	מגורים א'	
4	1	2	2-ב-70% קומות	35%	15%	20%	** 1	2	3 מ'	3 מ' או 0 מ' אך ללא פתחים	כמסומן בתשריט	250	מגורים ב'	
8	-	2	2-ב-50% קומות	25%	5%	20%		2	3 מ'	3 מ' או 0 מ' אך ללא פתחים	כמסומן בתשריט	2650	מגורים ג'	
8	-	2	2-ב-50% קומות	25%	5%	20%		2	3 מ'	3 מ' או 0 מ' אך ללא פתחים	כמסומן בתשריט	5940	מגורים מיוחד	
8	-	2	2-ב-60% קומות	30%	10%	20%	** 1	2	5 מ'	5 מ'	כמסומן בתשריט	2900	מבני ציבור	
-	-	3	3-ב-120% קומות	40%	10%	30%	*** 1	3	5 מ'	5 מ'	כמסומן בתשריט	7750	מרכז משולב מבני ציבור ומסחר	
15	15	2	2-ב-100% קומות	50%	10%	40%	** 1	2	5 מ'	5 מ'	כמסומן בתשריט	8310	מלאכה ותעשייה זעירה	
15	15	2	2-ב-100% קומות	50%	10%	40%	** 1	2	5 מ'	5 מ'	כמסומן בתשריט	4370	ציבורי פתוח	
													ספורט	

\* שתי קומות מגורים+מרתף ועלית גג במגבלות הבניה כמוגדר. הגובה ימךד ביחס למפלס הכניסה אל הבית מהדרך הגובלת במג'רש. בכל מקרה רום מכסימלי לגגות יהיה עד 530 מטר מעל פני הים.  
 בגג משופע הגובה המכסימלי 8 מ'. בגג שטוח הגובה המכסימלי 6.5 מ'.

\*\* מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים חלולים, במג'רשים הפונים לצד הנמוך ביחס לדרך הגובלת במג'רש, ניתן לבנות קומה אחת מחמת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 2 קומות.

\*\*\* מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים חלולים, במג'רשים הפונים לצד הנמוך ביחס לדרך הגובלת במג'רש, ניתן לבנות קומה אחת מחמת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.



## פרק ג' - אזורים ותכליות:

1. אזור מגורים א':  
השטח הצבוע כתום בתשריט. אזור זה ישמש לבניית צמודי קרקע עבור מגורי קבע למשפחות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
2. אזור מגורים ב':  
השטח הצבוע תכלת בתשריט. אזור זה ישמש לבניית צמודי קרקע עבור מגורי משפחות הסגל. בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
3. אזור מגורים ג':  
השטח הצבוע צהוב בתשריט. אזור זה ישמש לבניה רוויה עבור מגורי אנשי הסגל בודדים וארוח. האזור יכלול גם מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות.
4. אזור מגורים מיוחד:  
השטח הצבוע בכתום מותחם בכתום כהה. אזור זה ישמש לבניה עבור מגורי מטופלים נגמלי סמים בשלבי הטיפול השונים. האזור יכלול גם מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות.
5. אזור מבני ציבור:  
השטח הצבוע בתשריט חום מותחם בחום כהה. אזור זה ישמש לבניית מבני חינוך, גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום, תחנה לטיפול באם וילד, מועדוני נוער ומבוגרים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן, משחק וספורט.
6. אזור מרכז משולב מבני ציבור ומסחר:  
השטח הצבוע פסים אלכסוניים אפור וחום לסירוגין. לשטח זה, המשלב מסחר בשטח מבני ציבור, תוגש תכנית בינוי מפורטת במסגרת הבקשה להיתר בניה. השטח המסחרי מיועד לשרותי מסחר ומזון כגון: צרכניה. לא תותר הקמת מחסנים וסככות נפרדים מן המבנה המסחרי. חצרות השרות תהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאת לשביעות רצון הועדה.  
מבני הציבור יכללו: חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאות, מבני מנהלה, ספרייה, בית כנסת, דואר, חדר-נשק, מכבסה, חדרי שרות טכניים, חדרי טיפול בנגמלי סמים, שבילים ומדרכות פנימיות, שטחים פתוחים ומגוונים, מקלטים וכן כל הדרוש לקיום פעילות תקינה.



7. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:

השטח הצבוע סגול מותחם בסגול כהה. אזור זה ישמש לבניית מבנים למלאכה ותעשייה זעירה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מקלט ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מטר למבנה מגורים.  
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות ומלאכות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.  
כל היתר בניה בשטח זה יהיה מותנה בהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ואשורו.

8. אזור צבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק. שטח זה ישמש לפעילות ופנאי ויכלול: שטחים פתוחים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות ותחזוקה, משטחי משחקים ושעשועים, מתקנים הנדסיים ומקלטים. כל בניה אחרת אסורה באזור זה.

9. אזור ספורט:

השטח הצבוע ירוק מותחם בחום כהה. אזור זה ישמש לבניית מבנים ומתקני משחק וספורט, מקלטים, שטחי גינון וחורשות, שטחים שמורים לניקוז ומתקנים הנדסיים לסוגיהם באישור הועדה.

10. דרכים וחניות:

השטח הצבוע אדום בתשריט. תהיינה בתחומי המגרשים או הדרכים או בחניות המרכזיות על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. הדרכים הציבוריות והחניה המרכזית לפי המסומן בתשריט.



## פרק ד' - הוראות כלליות:

### 1. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז. על דעת הועדה.

### 2. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית, המקבל הספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב או בור ספיגה בהתאם לתכניות המאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

### 3. מים:

הועדה תאשר תכנית פתוח לאספקת מים, מתואמות על חכנית ולפי דרישות משרד הבריאות.

### 4. סלוק אשפה:

חקבענה תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מטר אחת מהשניה. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית בקעת בית שאן.

### 5. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	2 מטרים
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	5 מטרים
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	8 מטרים
	10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

### 6. מקלטים:

מיקום מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

### 7. פקוח על הבניה:

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.





משרד הבריאות והבריאות הציבורית

8. היתר בניה:

היתר בניה ינתן בכפיפות לתכנית בינוי. תכנית בינוי יכולה להתייחס לחלק משטח התכנית.

9. תכנית בינוי:

תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

10. עבודות פתוח:

תוגש תכנית פתוח לכל שטחי הבניה אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככת אוטובוס, פינת ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפתוח.

11. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי תקנות פתוחות (התקנות מקומיות חניה) (תשמ"ג 1983) בחשריט התכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל. הכלל בחאום עם הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

14. חלוקה:

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותבוטח גישה לכל מגרש מדרך צבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית.

ג. חלוקת המשנה תותר באזורים הבאים: מגורים ג', מגורים מיוחד, מבני צבור, מרכז משולב-מבני ציבור ומסחר, אזור מלאכה ותעשיה זעירה, אזור ספורט.



פרק ה' - חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

המועצה האיזורית  
בקעת בית-שאן

חתימת יוזם התכנית:

המועצה האיזורית  
בקעת בית-שאן

חתימת מבצע התכנית:

א. ב. תכנון מערך עמק חירדן  
מרכז אזורי אגדה מיקוד 15132  
טל. 06-753940, פקס 06-753941

חתימת עורך התכנית:

תאריך: 22.9.94

**משרד הפנים מרחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה ושכיה - 1963**  
**אישור תכניה מס. 7465**  
 הועדה המרחוזית לתכנון ולבניה תל אביב  
 ביום 29.7.94 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 מייר הערה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 7465  
 פורסמה בגיליון הפרסומים מס. 4316  
 מיום 2.7.95 מתוך חלק 3816