

9.2.91

3.8.00
מה-99-123

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 9318/ז	
י"ד המנהלית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 17.5.2000... לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז: הצפון

הודעה על אישור תכנית מס. 9318/ז
מודסמה בילקוט הפרסומים מס. 4996
מיום 25.6.00

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. בקעת בית שאן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9318

קיבוץ חמדיה

קביעת יעודי קרקע בשטח "המחנה"

100 נחלות

110 יחידות דיור קיימות

40 יחידות דיור מוצעות

שינוי לתכנית מש"צ/ 51.

המתכנן: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון בניין מוא"ז עמק הירדן - צמח.
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166.

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/9318 קיבוץ חמדיה ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

1.2 הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
22798	-	3
22800	-	10
22887	64-68, 5, 17, 21	22-51, 57, 60-63, 69, 4, 6-11, 13-16
22888	-	19, 20, 22, 88, 89, 90

1.3 שטח התכנית: 561.85 דונם.

1.4 גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.

1.5 המקום: קיבוץ חמדיה ד.ג. בקעת בית שאן
טל' 04-6589000
פקס: 04-6586472

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
טל' 04-6558211
פקס: 04-6560521

1.7 יוזמי התכנית: קיבוץ חמדיה ד.ג. בקעת בית שאן
טל' 04-6589000
פקס: 04-6586472

1.8 עורך התכנית: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון צמח בניין המוא"ז
עמק הירדן - צמח
טל' 04-6751960
פקס: 04-6751166

1.9 מבצעי התכנית: קיבוץ חמדיה.

1.10 מטרות התכנית:

- א. רה - תכנון קיבוץ חמדיה.
 - ב. שינוי וקביעת יעודי קרקע.
- משטח חקלאי לשטח למבני משק, ביי"ס, שטח פרטי פתוח, דרכים.
משטח מגורים א' לספורט, שטח פרטי פתוח, בית ספר, מבני ציבור
משטח שירותים ואחסנה למבני משק.
משטח פרטי פתוח - למבני משק, משטח לתעשייה - לשטח פרטי פתוח.

- ג. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בניה.
 ד. איחוד וחלוקה מחדש.

1. 11 יחס לתכנית אחרות:

התכנית מהווה שינוי למש"צ 51 המאושרת (שביטלה את תכנית ג / 1145) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1. 12 מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית - 12 דפים - מחייב
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב.
3. תרשים סביבה קני"מ 1:25000 - מחייב
4. נספח איכות סביבה - 6 דפים - מחייב.

1.13 תאריך: 6.2000

1.14 באור סימנים בתשריט:

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו כחול קטוע	גבול תכנית מאושרת מש"צ 51
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית ג / 8095
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע סגול	אזור תעשייה ומלאכה
מטוייט ירוק	אזור חקלאות
כתום מותחם כתום כהה	אזור בית ספר
ירוק מותחם חום	אזור ספורט
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
בצבע חום	דרך קיימת/ מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת
מטוייט אדום	דרך לביטול
קו ירוק משונן	גבול גוש
קו ירוק דק	גבול חלקה
קו שחור עבה קטוע	אזור עתיקות
רבע עליון בעגול	מספר דרך
רבע צידי בעגול	קו בניין
רבע תחתון בעגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה
בצבע תכלת	נחל

1.15 טבלת מצב קיים/מוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
21.60	121.35	36.60	205.46	אזור מגורים א'
14.61	82.07	1.75	9.84	אזור פרטי פתוח
30.48	171.25	14.61	82.13	אזור למבני משק
9.06	50.89	10.97	61.69	אזור תעשייה מלאכה
6.74	37.87	-	-	אזור בית ספר
5.23	29.39	29.26	164.46	אזור חקלאות
4.11	23.08	-	-	אזור ספורט
3.88	21.81	5.37	30.20	דרך קיימת
2.84	15.95	-	-	דרך מוצעת
0.51	2.89	0.49	2.77	בית עלמין
0.94	5.30			נחל
100.00%	561.85	100.00%	561.85	סה"כ

פרק ב' - תכליות ושימושים :

1.

א. אזור מגורים אי 110 יח"ד קיימות, 40 יח"ד מוצעות :

אזור מגורים הכולל: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, מבני ציבור של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מרפאה, חדר נשק, מקלטים, מחסן בגדים, מכבסה, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכי מעבר, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל. חדרי אירוח ואכסון עד היקף של 30 יח' מגורים (סה"כ 30 יחידות) בלבד, שימוקמו באזור המגורים עפ"י תכנית בינוי ב- 2 מקבצים, תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית שאן.

ב. אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון ותורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק, ספורט, מקלטים. שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית בקעת בית שאן. לכל מבנה ו / או מתקן הנדסי תוכן תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

ג. אזור מבני משק :

השטח למבני משק כולל: חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שרותי טכניים, רפתות, לולים, מבנים ומתקנים לדירוג וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל נגריה, מסגריה. תחנת תדלוק משקית שלא לשרות הזולת ואינה עיסקית - הועדה המחוזית רשאית לאשר הוצאת היתר להקמתה ולהפעלתה של תחנת התדלוק שאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי, עפ"י סעיף 9 ה - לתמ"א 18. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. הוראות איכות הסביבה בנספח למבני משק המצורף להוראות תכנית זו.

ד. אזור תעשייה ומלאכה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, כולל משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, משטחי אחסון. דרכים רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. אזור התעשייה יחויב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אוויר, מים, רעש ואשפה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות של המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בתקנים.

אכלוס המפעלים יותנה באישור הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות.
הוראות איכות הסביבה בנספח לאזור תעשייה המצורף להוראות תכנית זו.

ה. אזור בית הספר :

אזור המיועד לבי"ס אזורי הכולל מבני כיתות, דרכי גישה, תחנות הסעות, מקלטים, רחבות ומדרכות, מגרשי ספורט ומתקנים הדרושים לפעילות ספורט וכן שאר המתקנים הדרושים לפעילות הקשורה ללמידה.
הכל לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ו. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, כדורגל, כדורסל, כדורעף, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

ז. בית עלמין :

אזור המיועד לבית עלמין.
כולל שטחים: לקבורה, למבנים לפולחן דתי, שטח לשרותים, מחסן, דרכים וחניות.

תכנון מפורט לבית העלמין כפוף להוראות סעיף 3.2 בתמ"א/19.

ח. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.
מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, ונטיעות, ע"פ כל דין.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

ט. נחל (נחל חמדיה) :

השטח המיועד ע"פ חוק הניקוז למעבר מים וניקוז השטח שבאגן הנחל.
תאסר כל פעילות: בניה ו/או פתוח באפיק הנחל וברצועת המגן. כל בקשה להיתר בניה תותנה באישור רשות הניקוז האזורית, מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

2. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
מגורים א'	30,337.5
בי"ס	15,148
ספורט	9,232
תעשייה ומלאכה	20,356
מבני משק	59,937.5
בית עלמין	50.0

פרק ג' - הוראות כלליות:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימות התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

2. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה הוא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. סילוק אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.
לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. חשמל:

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

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מטרים	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מטרים	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מטרים	11	בקו מתח עליון 160 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. באזורים השונים שבתכנית תהיה רשת החשמל תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך) למעט קו הזנה הראשי לישוב.

6. תקשורת:

קווי התקשורת - טלוויזיה, פקס וכו' יהיו תת קרקעיים.

7. מקלטים ומרחבים מוגנים:

מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פקוד העורף החלות על הישוב.

8. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים לכל מגרש על פי ייעודו בתשריט התכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.

9. אחוד וחלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

10. הפקעות:

מקרקע ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

11. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
12. רישום :
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
13. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 או לחוק העתיקות תשל"ח.
14. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
15. סידורים לנכים :
- קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת הסידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
16. מבנים קיימים :
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות.
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- מבנים להריסה :
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

טבלת זכויות והמגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה

(חישור שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים תשי"ב 1992)

סח"י"כ יחיד	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד / ד'	גובה מקסימלי		% בנייה מקסימלית / שטח בנייה מקסימלית						קווי בניין			מגרש מינימלי דונם	שם האזור
			במטרים	קומות	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס בנייה (1)	סח"י"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	קידמוי	אחוזי	ענדי		
מס' ISO	1	2	7	2	30%	30	20	5	25	לפני תשריט	3	3	0.50	מגורים	
			7	2	50%	50	40	10	40	לפני תשריט	3	3	0.50	בית ספר	
			7	2	40%	40	30	5	35	לפני תשריט	5	5	1.00	מבני משק	
			12	4	50%	50	40	10	40	לפני תשריט	3	3	1.00	תעשייה ומלאכה	
			12	4	50%	50	40	10	40	לפני תשריט	3	3	5.00	ספורט	
			3	1	100 מ"ר	100	100	50	50	לפני תשריט	3	3	2.23	בית עלמין	
			3	1	6	6	6	1	5	לפני תשריט	3	3	91.99	שטח פרטי פחות (2)	

גובה מקסימלי של מבנה ימוד מפני הקרקע הטבעית או החפץ
השתיים מהקודרה הנמוכה ביותר של המבנה.
מפלס הכניסה יותאם למפלס הכביש.

(1) תותר העברת % בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה
באישור העודה המקומית בתנאי שסה"כ % הבניה ישמר.

(2) גודל מגרש מינימלי למקלטים, מתקנים תודסיים 1 דונם.

אין לנו התחייבות עסקית כלשהי בתנאי שום מקרה ובהתאם עם
 לטובת החבנית המיועדת.
 התחייבותנו הניתנת לאלו החבנות נרפזת או כה בדיו להשאיר כל זכות
 ליוזם החבנית או כל זכות אחר בעת החבנית כל עוד לא
 הוקמה העסק ונחתה עמנו הסכם נפרד. בניית ואין התחייבותנו זו נאה
 בניגוד החבנית כל עוד זכותנו בעת החבנית זו כל הטות מיועדת.
 לפי כל חוזה ייפ"ל כל זמן.
 לנינו הסר ספר מוצגת בלתי אס. בניית אי יועט על זכות החכם
 בנין השטח הכלול בחבנית זו אלא ברתונו על רתכנית הנכת או
 לודאה בקיום הסכם האמיר או יוקמו על זכותנו לבטלו כולה
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על בני זכיונו בטרדו בטטת ז או על
 כל זכות אחרת העומדת לו מכל הסכם האמיר יוע"ל בה היו עכנ
 חתומותנו ניתנת אף זכר מנהיגת יבט החבנית.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 25/10/00
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

ה מ ד י ה
 צדד מילים לקוד צדד מחופות בני

חתימת יוזם התוכנית:

א.ב. תכנון טלוחות כמח
 ד.ג. עמק הירדן מקוד 15132
 טל: 6751808, 06-6751960
 פקד: 675136

חתימת המתכנן:

תאריך: 10.2000