

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפאלי	בקעת בית שאן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/10917

תכנית מתאר מקומית - קיבוץ ניר דוד (גן גורו)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10917/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.3.05... לאשר את התכנית
 תועל גדיז
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10917/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5452
 מיום 3.11.05

תאריך הכנת התכנית	
20.4.1998	הכנה:
14.7.1998	עדכון
22.8.1998	עדכון
2.12.1998	הוחלט להפקיד את התכנית
4.1.1999	עדכון
4.5.1999	עדכון
4.8.2002	עדכון
23.3.2003	עדכון
22.7.2003	עדכון
13.8.2003	עדכון
10.11.2003	עדכון
24.12.2003	עדכון
12.1.2004	עדכון
16.3.2004	להפקדה
20.3.2005	לקראת מתן תוקף

1. זיהוי וסיווג התכנית :

- 1.1 שם התכנית :
תכנית מתאר מקומית ניר דוד ג/10917
- 1.2 מקום התכנית :
שטח התכנית בתחום קיבוץ ניר דוד
ב.נ.צ. 712/850 - 712/500
242/145 - 242/370

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
20962	3	2, 4, 5

- 1.3 שטח התכנית : 42.33 דונם מדוד במדידה גרפית. עודכן בתאריך 7/10/2003
- 1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ ניר דוד.
רח' החרמון 2 ת.ד. 580 קרית הממשלה נצרת עלית 17105
טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521
- יוזם התכנית : קיבוץ ניר דוד ד.נ. בית שאן מיקוד 19150
טל : 04-6488060 פקס : 04-6488820
- מגיש התכנית : קיבוץ ניר דוד ד.נ. בית שאן מיקוד 19150
טל : 04-6488060 פקס : 04-6488820
- עורך התכנית : אדריכל דני בר-קמה מ. רשיון 21527
א.ב. תכנון ת.ד. 25256 מיקוד 61251 תל-אביב
טל : 03-6233751 פקס : 03-6233700
E-MAIL: tsipa@abt.co.il
- 1.5 יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי ל- ג/7456, ג/7933 (וגם המשך רציף ומשלים לתכניות הנ"ל).
- 1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי מנחה ב- 1:500
- ד. נספחים מים וביוב.
- ה. נספח תנועה.

- 1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק	קו חלקה
עגול ירוק	מספר חלקה רשום
צבע ירוק מותחם בירוק עם רשת ירוקה	אזור פארק חי
צבע ירוק מותחם בירוק כהה	אזור ציבורי פתוח
צבע אפור עם רשת שחורה	אזור חניה מסחרית
צבע חום	דרך קיימת
צבע אדום	דרך מוצעת
קוים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
קווקו אדום	דרך לביטול
צבע אפור	שרותי דרך
צבע אפור מותחם בסגול	תחנת דלק ושרותים טכניים
צהוב מותחם בחום כהה	אזור כפר נופש
רשת ירוקה	גן לאומי - גן השלושה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קווקו צהוב	מבנה להריסה
פסים אלכסוניים בכתום.	תמ"א 8 (מס. ג/23/14)
פסים אנכיים בירוק.	תמ"א 31 - שטח משאבי טבע

1.9. טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור פארק חי			27.42	64.78
אזור ציבורי פתוח			5	11.81
אזור חניה מסחרית			0.50	1.18
דרכים וחניות מוצע			4.3	10.16
דרכים וחניות קיים	8.7	20.55	5.11	12.07
אזור חקלאי	31.43	74.25		
אזור לכפר נופש	2.2	5.2		
סה"כ	42.33	100.0	42.33	100.0

פרק 2

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. הקצאת שטח לגידול בעלי חיים מיוחדים.
- ב. יצירת אמצעי חינוכי לילדי ישראל באמצעות מפגש עם בעלי חיים.
- ג. יצירת סביבה פיזית הולמת לפעילויות שהוזכרו.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית קיים, לאזור פארק חי, דרכים ושצ"פ.
- ב. הקלה בקו בנין של דרך אזורית מס' 669 מ- 80 מ' ל- 40 מ' (מכוח הוראות תמ"א 3, שינוי מס' 7).
- ג. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי והוראות בניה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / במ"ר
פארק חי	1,600

3. הוראות התכנית :3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. אזור פארק חי - מגרש מס' 1

אזור זה מוקדש לפיתוח גן המכיל סוגי צמחים וחיות המאפיינים את האקלים המקומי ואת החי והצומח מאוסטרליה.
האזור יפותח כחידה אחת עם דגש על הצד הנופי-גנני.
גדרות ומבנים לבעלי חיים יעשו תוך הקפדה על שמירת הרצף הויוזאלי.
החומרים לבינוי ופיתוח יהיו בעקום עץ, אבן ופלדה.
בתחום האזור תהא אפשרות לפיתוח שרותים עבור קהל המבקרים.
השרותים לאורחים יכללו: ביתן כניסה, מזנון קל ונוחיות.
באזור מותרים גם: העברת מערכות ומתקני תשתית, דרכי שירות, שבילים, חניות

3.1.1. אזור פארק חי - מגרש מס' 2

אזור זה מיועד לחנייה ודרך גישה מהדרך הקיימת. השטח הנ"ל ישמש לסלילת כבישים, מדרכות, תאורת דרכים וחניות, מעברי משק תת קרקעיים, ניקוז ותיעול, גינון ונטיעות, אזורי המתנה, שילוט, ובדיקות בטחוניות.

3.1.2. אזור ציבורי פתוח

אזור המשמש לנטיעות, גינון, חורשות, שבילים, מבני תצפית, מתקנים למערכות תשתית, מערכות מיגון.

3.1.3. שטח לדרכים וחניות

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לחנייה ודרך גישה לשרותי דרך מהדרך הקיימת לגן הלאומי "גן השלושה". השטח הנ"ל ישמש לסלילת כבישים, מדרכות, תאורת דרכים וחניות, מעברי משק תת קרקעיים, ניקוז ותיעול, גינון ונטיעות.
שטחי החניה והרצועה הירוקה של אזור ה"ציבור פתוח" יגונן צורה אינטנסיבית. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף מוכשר.

3.1.4. שטח לחניה מסחרית - (צבוע אפור עם רשת שחורה)

בשטח זה מותר לבצע חניה ותנועה בלבד על פי נספח החניה הצמוד.
השטח משלים תכנית מאושרת מספר ג/7456 ללא תוספת אחוזי בניה.

3.2 קבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש דונם	שטח ציבורי פתוח
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכניות)	שרות שטחי	שימושים עיקריים	מעל למפלס הכניסה	קוי בנין				
							קדמי	אחורי	צדדי		
9	2	2,000	2,000	400	1,600	2,000	3	3	3	27.42	פארק חי
3.5	1	1	200	200		200	3	3	3	5.0	שטח ציבורי פתוח

א. הוראות והנחיות נוספות:**תנאים להוצאת התרי בניה**

טרם הוצאת התרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לבינוי ולפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:

- א. תיאור הגדרות לחיות ומידותיהם, דרכי גישה ומסלולי הליכה לאורחים.
- ב. הגשת תכנית פיתוח לשטח החניה שתוכן ע"י אדריכל נוף.
- ג. מערכות התשתית:
מים, ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה והתקשורת, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ד. עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף ובטופוגרפיה.
- ה. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:
דגמים מוצעים של חומרי בניה וגדרות, שילוט, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תיפועל ואחזקה.

ב. תשתיות:**1. מים:**

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת התרי בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת התרי בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום הישוב תהיינה תת קרקעיות.

5. אשפה :

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

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

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

2. הפקעות :
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. 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.
4. מבנים קיימים :
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין 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.
5. תנאים לביצוע התכנית :
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
8. מבנה להריסה :
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
9. הוראות הג"א :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים :
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
ביצוע מתחם, מבני או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5

חתימות :

_____ בעל הקרקע :

~~קבוצת ניר דוד
(תל-עמל)~~

_____ יזם התכנית :

~~קבוצת ניר דוד
(תל-עמל)~~

_____ מגיש התכנית :

_____ עורך התכנית :

א.ב. תכנון
מנחם בגין 116 ת"א
ת.ד. 256 מיקוד 61251