



הצפון

בקעת בית שאן

מרחב תכנון מקומי

בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפאלי

מס' ג/15129

תכנית מתאר מקומית

קיבוץ ניר דוד

- תכנית מתאר מקומית
תוספת 33 יח' מגורים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15129
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.06 לאשר את התכנית
הרצל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15129
מורסמה ביקוט המרסומים מס'
מיום

תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
28/4/04	החלטת ו. מקומית על הפקדת התכנית
22/7/04	החלטת ו. מחוזית על הפקדת התכנית
13/4/05	אישור ולקחשי"פ
1/8/05	תיקוני לשכת תכנון - מחוז צפון
1/1/06	תיקוני לשכת תכנון - מחוז צפון
7/3/06	להפקדה
27.3.06	למתן תוקף
17.10.06	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית-שאן
15129
תכנית מפורטת
תע"מ - ניר 33 - בית 3
22/7/04
הועדה/ועדת המשנה בשייבחה מיס'
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית
המחבר/ת

פרק 1

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית לקיבוץ ניר דוד מסי' ג' / 15129

1.2. מקום התכנית :שטח התכנית בתחום קיבוץ ניר דוד.
ב.נ.צ. מרכזי 711/700 - 243 / 300

תכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
20963		16

1.3. שטח התכנית :שטח התכנית
תאריך מדידה
28.5 דונם מדוד במדידה גרפית.
21/03/2006
מודד מוסמך חלבי לביב מסי' 808
דלית אל כרמל 2166 ת.ד. 21
טל. 8395202-04 פקסי' 8396098-041.4. בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ ניר דוד ד.נ. בקעת בית שאן 19150
טל : 6488060-04 פקס : 6488070-04יוזם התכנית : קיבוץ ניר דוד ד.נ. בקעת בית שאן 19150
טל : 6488060-04 פקס : 6488070-04מגיש התכנית : קיבוץ ניר דוד ד.נ. בקעת בית שאן 19150
טל : 6488060-04 פקס : 6488070-04עורך התכנית :אדר' דני בר-קמה מ. רשיון 21527
א.ב. תכנון ת.ד. 25256 מיקוד 61251 תל-אביב
טל : 6233751-03 פקס : 6233700-03
Dany_b@abt.co.il1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג' / 7470 – מאושרת מיום 3/8/00 ויעוד הקרקע על פי תכנית זו חקלאי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

להלן טבלה המתארת את יחס התכנית לתמ"אות ולתמ"מ.

תוכנית	יעוד קרקע	רגישות סביבתית
ג' / 7470 תוקף 3/8/00	חקלאי	אין
תמ"מ 9/2	שטחי ישוב כפרי קהילתי+שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח	שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר
תמ"א 35	מרקם שמור משולב	רגישות נופית סביבתית גבוהה

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/ 7470
קו כחול	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים בשחור	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום מותחם ירוק	מבני משק וחממות
בצבע סגול	תעשיה
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק מותחם חום	ספורט ונופש
צהוב עם רשת ירוקה	בית עלמין
פסים ירוק, תכלת ורוד	רצועת מגן ניקוז
צבע תכלת	נחל
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מרובע עם מספר	גבול מגרש

1.9. טבלת שטחים :

שטח בדונם קיים	שטח בדונם קיים	שטח בדונם קיים	שטח בדונם קיים	שטח בדונם קיים
28.5	28.5	100	100	סה"כ
28.5	28.5	100	100	אזור חקלאי
6.0	6.0	21.05	21.05	דרך וחניה מוצע
6.0	6.0	21.05	21.05	אזור פרטי פתוח
16.50	16.50	57.90	57.90	אזור מגורים

פרק 2

מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. יצירת אזור המיועד למגורים עבור חברי ובני הקיבוץ.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית קיים, לאזור מגורים, דרך ציבורית, שפ"פ.
- ב. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	סה"כ שטח שרות מוצע מ"ר
מגורים	6,600	2475

2.2.2. מספר יחידות הדיור בתכנית:

מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו 33.

פרק 3 הוראות התכנית :

רשימת התכליות ושימושים :

3.1.1 אזור מגורים

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השמושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר בבית בפועל. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).

3.1.2 דרכים וחניות :

- א. השטח המיועד לדרכים, כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח תואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיו"ב, ולהקים תחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
- ד. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.3 שטח פרטי פתוח

שטח המיועד לגינון, ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, שבילים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי

צמפות יח' לדגם	גובה בניה מקסימלי		קוי בנין							מספר יח' למגרש	גודל מגרש מינימלי / דגם	שם האזור (שימושים עיקריים)		
	במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי				אחורי	צדדי
2	9	2	55	45	15	40		50	5	4	3	1	0.5	מגורים
	3	1	10	10	5	5		10					0.5	שטח פרטי פתוח

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
(2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9.5 מ'.

3.3 מספר יחידות הדיור בישוב

- א. סה"כ יחידות דיור מאושרות (350).
ב. סה"כ יחידות דיור בקיבוץ כותנאח מחתכנית המוצעת (383).

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות:

מחסן ביתי :

מבני עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו/או כל שימוש אחר.

הוראות אריכטקטוניות :

1.א מגורים

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בתזית הקדמית.
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ' גג שיפועי גובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות.
חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.
יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 - (בפינת המגרש).
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גובהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 2.8 מ'
שטח החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר והשטח יחושב מאחוזי השרות המותרים.

גדרות:

מצמתיה בלבד עד 30% מהיקף המגרש ובכל מקרה לא יותר מ- 6 מ' אורך ברצף.

מתקני אשפה:

סוג המיכל וצורת הוצאתו על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנים.
מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש, מדרכה ציבורית.

דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו:
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים:

- המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג.
- תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.
- חישוב שטחים עקריים על פי חוק התכנון והבניה.

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 היתר 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 היתר 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 גבוהה 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 מחברת חשמל.
2. המרחקים האנכיים 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 יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח
מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר
הבניה. לא יינתן 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. 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.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות
רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.9 סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.10 עתיקות:

- 10.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 10.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 10.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 10.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 10.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשני שלבים
שלב א' - ביצוע שורות המגורים המערביות סה"כ 18 יחידות.
שלב ב' - ביצוע שורות המגורים המזרחיות סה"כ 15 יחידות.

