

תקן 22.11.05

הודעה על אישור תכנית מס. 6414/8
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 5057
מיום 4.2.02

משרד הפנים מהוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 6414/8
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.2.2002. לאשר את התכנית.
סמב"ס לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 6414

קיבוץ שדה אליהו

הוראות התוכנית (תקנון)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית בקעת בית שאן

שם ישוב : קיבוץ שדה אליהו

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/6414 שינוי לתכנית מתאר מקומית.

מטרה עיקרית ומקום:

תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ שדה אליהו.

1.2 מקום התוכנית:

הקיבוץ ממוקם בדרומו של עמק בית שאן בין הישובים עין הנציב וטירת צבי. התכנית מקיפה את כל שטח הישוב, וכוללת שטח ביי"ס אזורי ושטחי הבינוי של הקיבוץ.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 249000	צפון: 705000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23072	13-1	

1.3 שטח התוכנית:

866.9 דונם, בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית. נמדד באופן ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון

קריית הממשלה, נצרת עילית

טלפון: 6558211-04

פקס: 6560521-04

יזם ומגיש תוכנית:

קיבוץ שדה אליהו

ד.נ. עמק בית שאן 10810

טלפון: 6580511-04

פקס: 6580909-04

עורך התוכנית: אדריכל אהרון בן אפריים
כתובת: א.ב. תכנון העמקים, יפעת 30069
פקס: 6444039-04
טלפון: 6444036-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת את התמ"א - בסמוך לתחום השפעה של מחצבה.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: תחום השפעה של מחצבה.
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת שינוי מס' 9 לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי ושטח כפרי פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.
תמ"א 3 - התוכנית תואמת התמ"א שינוי מס' 11א.
תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 5848 מאושרת ולתכנית מש"צ 63.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 יחידות דיור בישוב:

מספר נחלות מאושר : 120 נחלות
מספר יח"ד בנאות : 200 יח"ד
מספר יחידות מוצע סה"כ : 240 יח"ד

1.7 מסמכי התוכנית:

כל מסמכי התוכנית מחייבים
א. תקנון בן 12 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 2500:1.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
הכנה	16.9.1991
עדכון 1	4.01
עדכון 2	
עדכון 3	

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול התכנית המוצעת	- קו כחול מלא
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו
אזור חקלאי	- פסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים א'	- בצבע כתום בהיר
אזור תעשייה	- בצבע סגול
שטח לבנייני ציבור	- בצבע חום תחום בקו חום כהה
שטח לבנייני משק	- בצבע חום מותחם בקו ירוק
שטח פרטי פתוח	- בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה
שטח ספורט	- בצבע ירוק מותחם בקו חום
דרך קיימת	- בצבע חום
דרך מוצעת	- בצבע אדום
קו בניין לכביש 6678	- קו שחור מקוטע
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך (רוזטה).
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך מקומית יימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומס' חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף בעיגול.

1.10 טבלת שטחים:

הייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור חקלאי	347.9	40.12	217.5	25.09
אזור מגורים א'	222.6	25.68	223.5	25.78
אזור תעשייה	66.5	7.67	66.5	7.67
שטח לבנייני ציבור	79.1	9.13	54.5	6.29
שטח לבנייני משק	122.1	14.09	199.0	22.96
שטח פרטי פתוח	-	-	50.5	5.83
שטח ספורט	17.3	2.0	22.8	2.63
דרך קיימת או מאושרת	11.4	1.32	11.4	1.32
דרך או הרחבה מוצעת	-	-	22.2	2.45
סה"כ	866.9	100.0	866.9	100.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ שדה אליהו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודים ואזורים – שינוי ייעוד שטח לש.פ.פ, הגדלת שטח בנייני משק, הגדלת שטח ספורט ושטח אזור המגורים.
- קביעת הוראות פיתוח
- מתן היתרי בנייה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	33,529.5	120 נחלות - 240 יח"ד עד 50 יחידות אירוח
תעשייה	19,950	
חקלאי	21,750	
מבני ציבור	10,900	
בנייני משק	29,850	
ספורט	2,850	
סיכום	118,829.5	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- אזור חקלאי : השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ישמש לפעילות חקלאית הכוללת עיבוד קרקע, גידולים חקלאיים ומבנים חקלאיים. היתרים יינתנו עפ"י הוראות תכנית ג/ 6540.

- **אזור מגורים א':** השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות מגורים של קיבוץ שדה אליהו. שטח זה יכלול : מגורים + מחסן, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים ומעונות יום, מועדונים, בייס של הקיבוץ, מעבדות, חדרי אירוח, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון חברים, ספרייה, בית כנסת, בית מדרש, מרפאה, מזכירות, משרדים, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שירות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, חניות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה.
- **אזור תעשייה:** השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, אולמות תצוגה, דרכים ורחבות חנייה, מבני שירות לנייל, מקלטים ומתקנים הנדסיים. הבנייה תותר באישור ותיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר בנייה במרחק קטן מ- 30 מ' ממבני מגורים.
- **שטח לבנייני ציבור:** השטח הצבוע חום מותחם בחום כהה יהווה שטח לבנייני ציבור ויכלול: בית ספר אזורי, כיתות לימוד, מעבדות, ספריות, מבני מנהלה ומבני עזר לנייל, שבילים, דרכים וחניות, שטחי ספורט, אולם ספורט, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני משחק, מתקני תשתית, מקלטים, בתי צמיחה, חדרי טרנספורמציה ומתקנים לשימור אנרגיה.
- **שטח לבנייני משק:** השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: חממות ובתי צמיחה, בתי קירור, בתי אריזה, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסד, סככות, בנייני מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור ואספקת מזון לבעלי חיים, גנרטור, תחנת תדלוק לשימוש פנימי שלא לשירות הזולת, ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי (בהתאם לסעי' 9.1 ה' לתמ"א 18), היתר הבניה לתחנת התדלוק יינתן ע"י הועדה המחוזית עפ"י הוראות תמ"א 18, וכן כל הנדרש לקיום פעילות משקית הקשורה בנייל.
- **שטח פרטי פתוח:** השטח ישמש לשטחים פתוחים, לגינון, נטיעות ודרכי שירות, שדרות וגנים, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מבני טרנספורמציה, עמודי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך, מתקני תאורה, מתקני תשתית, מרכיבי ביטחון, מקלטים ציבוריים ומתקני משחק לילדים.
- **שטח ספורט:** השטח הצבוע ירוק מותחם בקו חום יכלול מתקני ספורט ונופש: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה על כל מרכיביה, מלתחות, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניות, וכל הנדרש לקיום פעילות ספורט.
- **דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין		
		צדדי	אחורי	קדמי
אזור חקלאי	1,000	2	2	2
אזור מגורים א'	223,530	3	3	5
אזור תעשייה	3,000	5	5	5
שטח לבנייני ציבור	1,000	5	5	5
שטח לבנייני משק	1,000	3	3	3
שטח פרטי פתוח	250	3	3	3
שטח ספורט	1,000	3	3	5

או לפי תשריט

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				
	מעל מפלס הכניסה*	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)
אזור חקלאי	10%		10%		10%
אזור מגורים א'	20%		15%	5%	15%
אזור תעשייה	35%		25%	10%	35%
שטח לבנייני ציבור	25%		20%	5%	25%
שטח לבנייני משק	20%		15%	5%	20%
שטח פרטי פתוח	5%		5%		5%
שטח ספורט	15%		12.5%	2.5%	15%

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד לזונם	מס' יחיד / צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ
	מס' קומות	במטרים			
אזור חקלאי		10.0			
אזור מגורים א'	3	15.0	1	240	240
אזור תעשייה	3	15.0			
שטח לבנייני ציבור	3	15.0			
שטח לבנייני משק	3	15.0			
שטח פרטי פתוח	1	6.0			
שטח ספורט	3	15.0			

3.3 הוראות נוספות:

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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
- מ' בקו מתח גבוה 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.

4.2. 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.

• אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

4.4. רשת החשמל וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

4.5. תחנות השנאה – ייבנו על הקרקע ולא על גבי עמודים.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6. פיתוח אזור מגורים:

על מנת לאפשר פיתוח נאות של אזורי המגורים יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

6.1. בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.

6.2. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.

6.3. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.

6.4. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.

6.5. יינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.

6.6. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרשים ובה יסומנו:

גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקומות חניה.

6.7. ציפוי קירות החוץ ופתרון הבידוד יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.

6.8. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצורכי בניה ושוקם אתר הבניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

- 2.1. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- 3.1. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

- 4.1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

4.1.1. 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

4.1.2. מעמדם של המבנים הקיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

- 5.1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י 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 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

מין לנו התנגדות עקרונית להכנתו. כתבאי שיה יהיה מתואמת ע

רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לטובת הדין בלבד. יודע בזה כי חתימתו זו אינה
התכנית או לא. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי
ונחתם על ידי מי שיש לו סמכות לכך. חתימתו אינה חייבת
הסכמתו. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי כל
חוקר או על ידי מי שיש לו סמכות לכך. חתימתו אינה חייבת
ל. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי מי שיש לו סמכות
ב. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי מי שיש לו סמכות
בקרה. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי מי שיש לו סמכות
מ. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי מי שיש לו סמכות
א. חתימתו אינה חייבת להיות חתומה על ידי מי שיש לו סמכות
ניתנת ליד ידיו ונקודת מבט המוגנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

18.11.01

שדרה אקרון מרכזת מיד
קבוצת מלגים להישבח
שומרים בע"מ

בעל הקרקע:

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית: