

2.12.04 א.א.ט ע"מ, ט.ל.ב

אוגוסט 2004

### מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי – בקעת בית שאן  
תחום שיפוט מוניציפלי – מ.א. בקעת בית שאן  
שם היישוב עין הנצי"ב  
מס' ג/14919  
שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מבני ציבור –  
מדרשת הבנות – עין הנצי"ב

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14919
הוידעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.8.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14919
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5365
מיום 8-2-05

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי – מ. א. בקעת בית שאן.

שם היישוב: עין הנצי"ב

### פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

1.1 תכנית מיתאר מקומית, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 6074 המאושרת ומשי"צ 54 – שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מבני ציבור.

1.2 מקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח בתוך הקו הכחול העבה בתשריט המצורף.

נ.צ. מרכזי 247050 / 708400

• לפי חלוקה ישנה.

מספרי גושים(חדש)	חלקות וחלקי (חלקות)חדש)
22870	6,9,11,12,23
22869	5

### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 31.09 דונם במדידה דיגיטלית. תאריך עידכון מודד האחרון 05.06.2002 (ע"ג נספח הבינוי)

תאריך עידכון מודד האחרון 2.12.04 (ע"ג

פוטוגרמטריה)

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עלית. טלפון: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

יוזם התכנית: קבוץ עין הנצי"ב, ד.נ. בקעת בית שאן. טלפון: 04-6062911, פקס: 04-6062917.

מגיש התכנית: קבוץ עין הנצי"ב ד.נ. בקעת בית שאן, טלפון: 04-6062911, פקס: 04-6062917.

עורך התכנית: אדרי' רינות בצלאל 'בראשית' אדריכלים, קבוץ עין הנצי"ב ד.נ. בקעת בית שאן. טלפון: 04-6062725 – 04, פקס: 04-6062997.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת לת.מ.מ. 2 / תיקון מס/ 9 – יעודי קרקע – שטח נוף כפרי פתוח ותמ"א 31 – תשריט יעודי קרקע – שימוש ליעד מוגדר - תשריט הנחיות סביבתיות – שטח ללא רגישות נופית. תכנית מיתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מיתאר מקומית ג/6074 המאושרת ומש"צ 54 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון ובו 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 – אזור מבני ציבור.
- ד. פרוגרמה כמותית כתובה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	עדכון מס'
יולי 2002	הגשה ראשונה
נובמבר 2002	עדכון 1
אוגוסט 2004	עדכון 2
נובמבר 2004	עדכון 3
נובמבר 2004	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סימני התשריט לתכנית:

- מספר ברבע עליון של רוזטה – מספר הכביש.
- מספר ברבע תחתון של הרוזטה – רוחב זכות הדרך.
- מספר ברבע צדדי – קו בניין.
- גבול תכנית מאושרת – קו כחול עבה מקוטע.
- גבול תכנית מוצעת – קו כחול עבה רציף.
- גבול גוש ומספרו – קו ירוק, משולשים בירוק, מספר בירוק ( כמרכז הגוש, בגופן גדול).
- גבול חלקה ומספרה – קו ירוק ומספר בירוק (גופן קטן) בתוך עיגול.
- דרך קיימת ומאושרת – צבוע חום בהיר.
- דרך מוצעת – צבע אדום.
- תעשיה – צבוע סגול.
- מגורים – צבוע צהוב.
- שטח פרטי פתוח – ירוק.
- ספורט ונופש – ירוק כהה מותחם בירוק בהיר.
- חקלאות – פסים אלכסוניים ירוקים.
- שמורת טבע – ירוק משובץ משבצות אלכסוניות בשחור.

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	יעוד
		0.42	0.13	תעשייה
		3.23	1.00	מגורים
85.59	26.61			מבני ציבור
		8.97	2.79	שפ"פ
		87.4	27.18	חקלאות
14.41	4.48			דרך מוצעת
100	31.09	100	31.09	סה"כ שטח התכנית

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הקצאת שטח למבני ציבור ממערב לאזור מגורים דרומי של הקיבוץ – מדרשת הבנות של הקיבוץ הדתי.

2.2.2 חיבור הנ"ל למערכת הכבישים של הקיבוץ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

שינוי יעוד קרקע חקלאית, מגורים, תעשייה ושפ"פ לאזור חדש למבני ציבור. התוויית דרך מקשרת לאזור ממערכת הדרכים של הישוב.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע קיים
מבני ציבור	10644 מ"ר * (שטחים עיקריים) / 2661 מ"ר (שטחי שירות)

\* מצ"ב פרוגרמה.

**פרק 3 – הוראות התכנית**

**3.1 – רשימת התכליות והשימושים:**

**3.1.1 כללי:**

לא ינתן היתר להקמת בניין, ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו – ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.1.2** הבניה תותר באזורים בהם משמשת תכנית זו כתכנית מפורטת.

**3.2 – אזור מבני ציבור:**

**3.2.1** באזור זה תותר בניית מבנים המשמשים לצרכי ציבור בתחומי התרבות, החינוך והדת, שאינם בעלי אופי מסחרי, והם מוחזקים ע"י ועד הישוב או גוף ציבורי הקשור אליו, או הרשות המקומית. כגון – בתי מדרש, כיתות לימוד, חדר אוכל וקפיטריות, משרדי הנהלה וחדרי סגל, מעונות תלמידים ומורים, וכן כל הדרוש לקיים את הפעילות הנ"ל, לבנות שבילים, גינון, דרכים וחניות לצורך השימוש הנ"ל.

**3.2.2** כמו כן, תותר הקמת והפעלת שירותים קהילתיים ושירותים אישיים שונים הפועלים מטעם ועד הישוב, גופים ציבוריים הקשורים אליו, או הרשות המקומית.

**3.2.3** תנאי לקבלת היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לכל המיתחם לאישור ועדה מקומית.

**3.3 – דרך מוצעת:**

השטח הצבוע אדום בתשריט הוא דרך מוצעת.

- אין להניח בתחום הדרך קווי תשתית מכל סוג שהוא ללא אישור ועדה מקומית.

- בתחום הדרך אסורה כל בניה, למעט מבנים זמניים הקשורים לסלילה, וכן סככות המתנה לאוטובוס – באישור הועדה המקומית.

**3.4 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

יעוד	גודל מנימלי במר'	קווי בניין			% בניה – שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסי'		
		צידי	אחורי	קדמי	מעל מ.כ.	מתחת מ.כ.	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	קומות	במ'
מבני ציבור	3000	5	5	5	50%	/	40%	10%	50%	2	10

מדידת גובה המבנה המקסימלי תהיה מפני הקרקע הטבעית או החפורה ( הנמוכה מבין השתיים ).

בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת של המבנה, בתנאי ובלבד ששה"כ זכויות הבניה ישמרו כמפורט בטבלת הזכויות לעיל.

### 3.5 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות לפני מתן היתר בניה.

הנחיות לעיצוב אדריכלי: קנה המידה האדריכלי לא יחרוג באופן ניכר מקנה המידה הקיים ביישוב וישמר הצביון הכפרי של היישוב. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות. אפשרות לחריגה בקנ"מ בבית המדרש בלבד.

ב. תשתיות.

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז: תכניות נקודתיות – תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 קוי 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 אויריים 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.

ב. 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 מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. הערה – באזור פיתוח חדש כל רשת החשמל תהיה ת"ק.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שייבטח 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. תקשורת:

○ קוי התקשורת: טלפונים, טלוויזיה, וכבלים, רשת מחשבים, וכו' – יהיו עפ"י דרישות 'בזק' ומשרד התקשורת.

○ באזור של פיתוח חדש יהיו כל הקווים הנ"ל תת קרקעיים.

7. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה

תכנון החניה יהיה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה (התשמ"ג – 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. גבול החניה במרחק 0.5 מ' מקצה זכות דרך מס' 4.

9. הוראות פקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

10. כיבוי אש

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

11. סידורים לנכים

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

12. גידור בטחון

תנאי להיתר בניה הקמת גדר בטחון. סוג הגדר, מרחק הגדר מהכביש, גובה, אפיונים, ותאורת גדר – עפ"י הנחיות פקוד העורף – רע"ן התיישבות.

ה. הוראות כלליות:

1. חלוקה

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

## 2. הפקעות

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

## 3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון, שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

## פרק 4 – שמירת איכות הסביבה

הוראות כלליות: כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים.

### 4.1 שפכים

הפתרון המלא לשפכי הישוב הוא חיבור למערכת הביוב האזורית ע"פ תכנית. איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא – לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב) – תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלבנטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב, יהיה על המפעל לטפל בשפכים ע"פ דרישת החוק.

תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית רק ע"פ תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים איכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים, וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית. בכל מקרה, שפכים תעשייתיים יופרדו ולא יקלטו בבורות השפכים האחרים. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמונים (שיפרדו במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלבנטיים לפתרונות הטיפול בשפכים, כמו – איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכיו"ב, חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המקומית.

### 4.2 פסולת מוצקה

המתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשיה. מתקנים אלה יטופלו, כך שימנעו היווצרות ריחות ומפגעים תברואתיים וכן סיכונים בטיחותיים. איסוף הפסולת המוצקה באחריות הרשות המקומית. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני, והעברה לתחנת מעבר, שתוקם באתר ו/או לאחר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

סילוק פסולת מוצקה באמצעות שריפה תהיה באמצעות מתקן יעודי לצורך זה, ע"פ הנחיות משרדי הבריאות ואיכה"ס ובאישור הוועדה המקומית.



#### 4.3 רעש

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990 וע"פ כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים לא תחרוג מהמותר באזורי מגורים. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. הוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה ע"פ הנחיות סביבתיות לאזורי תעשייה של המשרד לאיכה"ס – מחוז הצפון.

#### 4.4 איכות האוויר

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף, ובמידת הצורך, תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. ינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.

#### 4.5 חומרים מסוכנים

מפעל או ענף המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס התשנ"ג 1993, יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, איחסון ונוהלי חירום. ינתנו הנחיות לאיחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם, וכן יקבעו הכמויות המירביות המותרות לאיחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

#### 4.6 פסולת רעילה

פסולת רעילה תסולק באחריות מנהל המפעל או הענף לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה, וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין, חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

#### 4.7 מניעת זיהום מי תהום ומעינות

יש למנוע זיהום מי תהום ומקורות המים ע"י ניקוז פסולת בעלי חיים ושפכים תעשייתיים בהתאם להנחיות רשות הניקוז, המשרד לאיכה"ס, ובהתאם להוראות הוועדה המקומית.

#### 4.8 גזם

גזם ופסולת נזי אחרת, וכן שאריות חומרי בניין וגרוטאות שונות, יושלכו אל תוך מיכלים פתוחים, שימוקמו ליד מיכלי האשפה, ויאספו ע"י המועצה האזורית.

### פרק 5 - מימוש התכנית

#### תקפות התכנית:

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 5 שנים, ייפקע תוכן התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 6 – חתימות

בעל הקרקע:

עין הנצי"ב  
קבוצת הפועל המזרחי  
להתיישבות שת"מ בע"מ

יזם התוכנית:

עין הנצי"ב  
קבוצת הפועל המזרחי  
להתיישבות שת"מ בע"מ

מגיש התוכנית:

י.א.ב. בנין ש"מ  
תכנון אדריכלי ואורבני - קיבוץ עין הנצי"ב  
אדריכל בעלאל רינות - מלאפון 050-460734  
טלפון 06-6062725/731 פקס' 06-6062997

עורך התוכנית: