

תל-אביב, רח' האומנים 2 מיקוד 67897, טל. 07-6891228, פקס. 03-6233700  
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-5-6891232, פקס. 07-6891228  
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751166, פקס. 06-751166  
גליל עליון, ד.נ. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-950858, פקס. 06-951170



2000/2  
2000892

**חברה קיבוצים נאדר' יובל ע"מ**

**א.ב. תכנון**

14/7/96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**בקעת בית-שאן**  
תכנית מפורטת 7933/ג  
כפר נופש ניר דוד  
הועדה/ועדת המשנה בשיבתה מיום 14/10/92  
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית  
המנהל

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

**כפר נופש - ניר דוד**

תכנית מתאר מסי ג/7933.

מגיש ויוזם התכנית:

קיבוץ ניר דוד.

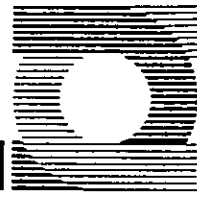
בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

המתכנן:

אדר' יובל ענבי ז"ל, אדר' משאת כץ - א.ב.תכנון עמק הירדן.

תאריך 14/7/96



מתוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

שינוי לתכנית מס' מ.ש.צ. 39 ניר דוד והסביבה.

תכנית מתאר מס' 7933/ג.

1. הישוב: קיבוץ ניר דוד.
2. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית כפר נופש ניר דוד מספר 7933/ג. מסמכי התכנית הינם: התשריט ותקנון זה.
3. שטח התכנית: 62.5 דונם (מדוד גרפית) בתחום הקו הכחול בתשריט.
4. גושים: חלק מגוש 22842.
5. חלקי חלקות: 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,29,30,32,33,39
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל' 06-558211 פקס 06-560521
7. יזמי התכנית: קיבוץ ניר דוד, ועדה מקומית בקעת בית שאן.
8. המתכנן: אדרי' יובל ענבי ז"ל, אדרי' משאת כץ א.ב.תכנון עמק הירדן טל' 06-751960 פקס 06-751166
9. מטרת התכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של כפר הנופש ניר דוד.  
 ב. שינוי יעוד השטח התחום משימוש חקלאי לשימוש תיירות, נופש ופרטי פיתוח.  
 ג. קביעת יעדים ואזורים, והוראות לבינוי ופיתוח.
10. חלוקה חדשה: השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.



11. יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית מהווה המשך רציף לתכנית מפורטת ג/7456 - שירותי דרך ניר דוד המאושרת.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

12. באור סחמני התשריט:

- אזור חקלאי - קווים ירוקים באלכסון.
- אזור תיירות ונופש - בצבע צהוב תחום בחום.
- אזור פרטי פתוח - בצבע ירוק בהיר תחום ירוק כהה.
- דרך מוצעת - בצבע אדום.

13. סימנים אחרים בתכנית:

- גבול התכנית - קו כחול רצוף.

14. טבלת שטחים ואזורים:

יעוד השטח	השטחים בדונם	אחוזים
תיירות ונופש	49.00	78.40
פרטי פתוח	13.00	20.08
דרך מוצעת	0.50	0.80
סה"כ	62.50	100.00



15. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מכסימלי מעל מפלס הכניסה		אחוזי בניה מכסימלי		קו בניה		גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור שימושים עיקריים
קומות	במ'	סה"כ		כיוון אחר	לכיוון הכביש		
3	12	50%	לפי תכנית מפורטת	3 מ'	לפי תשריט	1.0	תיירות ונופש



16. תכליות ושימושים:

א. כללי:

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות להלן ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. תיירות ונופש:

באזור זה המטרה העיקרית היא תיירות ונופש ולקיומה יותרו הבנייה והשימושים המפורטים להלן: כפר נופש על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתו, שירותי מזון, מסעדה ומזנונים, מתקני ספורט הכוללים בין היתר, אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, מתקני נופש פעיל, בית מלון, חוות בריאות, מקלטים לפי הצורך, התוויית וסלילת דרכים וחניית פרטיות וביצוע עבודות פיתוח כולל חפירת תעלות ויצירת אלמנטי מים בתחום התכנית, הכל לפי התכנית המפורטת כמוגדר בסעיף ד'.

ג. פרטי פתוח:

אזור 1 - באזור זה תותר סלילת דרכים וחניית פרטיות, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 30% מהשטח. באזור זה תיאסר כל בניה מלבד הקמת מתקני משחקים לנופש פעיל, עבודות פיתוח נופי, נטיעות.

אזור 2 - באזור זה יפותח חוף רחצה לשפת נחל עמל.

ד. תכנית בינוי:

לתכנית זו תצורף בעתיד תכנית בינוי לאזור התיירות ולאזור הפרטי פתוח במלואם או לחלקם בלבד אשר תפרט את אופי הבינוי והפיתוח תוך ציון המבנים ושימושם ומגבלות הבנייה שלהם, דרכים ואזורי החניה ומיקום כל תכלית מאלו המותרות עפ"י סעיף ב'.

ה. היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית מבלי שתוגש תכנית בינוי לאישור ועדת משנה של ועדה מחוזית לתכנון ובניה, "נוף הגליל".



ו. דרכים וחניות:

כל הדרכים, השבילים והחניה בתחום התכנית יהיו פרטיים ויותוו ויצוינו רק בשלב של הגשת התכנית המפורטת. חניות על פי חוק התכנון והבנייה.

ז. ניקוז:

ניקוז השטח יתוכנן לביצוע ע"י חלחול ונגר עילי בשטחים, בתעלות ובצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז האזורית.

ח. ביוב:

בצמוד לתכנית המפורטת יוגש נספח של תכנית ביוב מרכזית לאתר כולו וחיבורה למערכת סילוק השפכים המרכזית. לכל התכניות הנ"ל נדרש אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה. האישור יהיה תנאי להיתר בניה.

ט. מים:

אספקת המים תעשה ממקורות מאושרים ע"י משרד הבריאות. כל המים במערכת יהיו ראויים לשתייה אלא אם יצוין אחרת בצורה בולטת באזור התכנית.

י. אשפה:

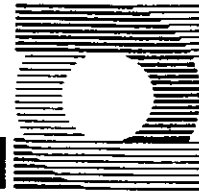
האשפה תרוכז במכלים סגורים באזור, בנקודות איסוף אשר תתואמה עם הרשות המקומית. האחריות לאיסוף ופינוי בידי הרשות המקומית.

יא. חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.  
מרשת מתח נמוך 2 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים.  
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים.  
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים.

2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

3. תשתית החשמל באתר תהיה תת-קרקעית.



יב. חניה:

החניה בתחום התכנית תהיה במגרשי חניה מסודרים במפוצי חניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983. מיקום החניה יעשה במסגרת תכנית בינוי.

יג. גדר:

שטח כפר הנופש הגובל בכביש 669, יגודר בגדר.

יד. הפקעות:

הפקעות מקרקעין ורישום לצרכי ציבור יעשה ע"פ חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית, האחראית: מ.א.בקעת בית שאן.

טו. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי חוק ובהתאם לתכנית הרישוי.

טז. תקשורת וטלפונים:

תשתית התקשורת והטלפונים באתר תהיה תת-קרקעית.

תל-אביב, רח' האומנים 2 מיקוד 67897. טל. 03-6233777. פקס. 03-6233700  
איבים, ד.ג. חוף אשקלון. מיקוד 79100. טל. 07-6891232. פקס. 07-6891228  
צמח, ד.ג. עמק הירדן. מיקוד 15132. טל. 751960. פקס. 06-751166  
גליל עליון, ד.ג. גליל עליון. מיקוד 10200. טל. 06-950858. פקס. 06-951170



**א.ב. תכנון**

**חברה קבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ**

- 8 -

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

~~תל-אביב  
111-111  
מרכז~~

→ א.ב. תכנון

חתימת המתכנן:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן  
מרכז אזורי צמח מיקוד 15132  
טל. 751808, 06-751960 פקס. 751166



משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 7933  
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה ההליטה  
 ביום 22.5.95 לאשר את התכנית.  
 [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 7933  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4499  
 מיום 23.97 תמ"ל א"מ 26

הודעה על אישור תוכנית מס. 7933  
 פורטמה בציתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

[Faint, illegible text at the bottom of the page]