

מחיר



(351)

מס' הפקדת תכנון
הוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

התכנית טעונה
אישור השר

הפקדת תכנית מס. 6065

הועדה הממונה לתכנון ולבניה ההליכה
ביום 23.8.88 להפקיד את התכנית.

900

מחיר צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

מפורטת מס' ג/6065

תכנית

לקבוצ סירת צבי

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6065
במסגרת בילקוט הפרסומים מס. 3412
ביום 5.11.89

המחלקה לתכנון של התנועה הקיבוצית תל-אביב
רחוב סוטינ 27 טל: 03 - 5452095
12.5.88 מס' עבודה 8.1165.00
אדר" בר אילן אילן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
מס' תכנית מפורטת 6065
22/11/88
הועדה/ועדת המכנה בישיבה ביום
החלטה להמליץ בפני הועדה הממונה
להפקיד את התכנית
המנהל

-2-

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ סירת-צבי, מס' 6065 ותחול על השטח בנבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:
מחוז הצפון, נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן.
5. גושים בחלקים
23052, 23054, 23059.
6. שטח התכנית:
כ-433 דונם
7. יוזם התכנית:
קבוץ סירת צבי.
8. עורך התכנית:
אדריכל בר אילן אילן.
9. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע:
קבוץ סירת צבי.
11. מטרת התוכנית:
א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ סירת צבי.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשיה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

11. חלוקת שטח התכנית וסימון האזורים

שטח בדונם	שטח המתכנית באחוזים	צבע בתשריט
אזור א': מגורים, מבנים כלליים, מבני חינוך, מתקני נופש שרותים, מבני בריאות, תרבות, דת, מעדונים, ספריות, גנים, חדשאות, כפרות ורחבות, מתקני מים ותשתית, מחסנים, ומגרשי חניה.		
241.0	56.00	צהוב
אזור ב': מבני משק - מבנים ומתקנים של המשק, המשרתים את הישוב.		
66.0	15.30	חום מותחם ירוק
אזור ג': מפעלי תעשיה מתקני תשתית.		
32.0	7.4	סגול
אזור ד': פרטי פתוח - וספורט, מגרשי ספורט, בריכת שחיה ומתקני נופש, חדשאות וחרשות		
20.0	4.2	ירוק מותחם ירוק
אזור ה': כבישים וחניות		
9.0	2.1	קיים-חום מוצע ירוק כביש גישה צבורי-אדום
אזור ו': אזורים חקלאי		
65.00	15.0	מקווקו ירוק
433.00	100%	
סה"כ:		

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובהקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו;
לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

1. החוק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

2. הועדה:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.

3. אזור:

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנוס בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורט אחרת בתכנית זו.

4. קו בנין:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

5. קו דרך:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבינינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבינינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.

6. תכנית בינוי:

לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

7. מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתם.

8. בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בניני צבור:

כפי שהוגדה בחוק ובתקנות.

-5-

11. הפקעות: שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש מדינת ישראל, ויחוברו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

12. כפיפות התכנית תכנית הישוב תהיה מתאמת לתכנית המתארה האזורית וכפופה לדרישות הועדה המקומית.

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

התכליות

איזור מגורים ובניני חברה: איזור זה נועד לבניית מגורים, מוסדות נוער וילדים. מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך ומועדונים.

איזור מבני משק: איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופיעלויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

איזור תעשייה: כל מפעלי תעשייה כולל מבני-עזר.

איזור פרטי פתוח וספורט: בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי ספורט.

שטחים לדרכים וחניות: דרכים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

חקלאות אזור לגידולים חקלאיים.

-6-

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור ומספר מקומות	מיקום הבניינים קוי בנין ומרווחים בין הבניינים
-------	------------------	-------------------------------	---

מגורים ובנייני חברה	בהתאם לחישוב נסו באיזורי המגורים תהיה הצפיפות 4.0 יחידות לדונם מקסימום.	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה 3 קומות מקסימום.	מקומם של הבניינים, קוי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת, מרחקים בחזיתות 14 מ' בגמלונים 6 מ' מינימום.
---------------------	---	---	---

תעשייה

לפי תכנית מפורטת, מאושרת על-ידי הועדה לתכנון ולבניה

מבני

מסקי

במנהל בית-שאן

כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.

שטח פרטי פתוח וספורט

בית עלמין

חפלאי

דרכים וחניות



-7-

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

היעוד	הסימון בתשריט	השטח בדונם	השטח באחוזים
א. אזור מגורים ומוסדות צבור	צבע צהוב	241.00	56.0
ב. איזור מבני משק	צבע חום מותחם ירוק כהה	66.00	15.30
ג. איזור תעשייה	צבע סגול	32.00	7.40
ד. איזור ספורט ופרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק	20.00	4.20
ה. דרכים וחניות	דרך קיימת - חום דרך מוצעת - ירוק כביש צבורי - אדום	9.00	2.10
ו. איזור חקלאי	מקווקו בירוק	65.00	15.00
ז. דרכים			
	סה"כ:	433.00 דונם	100%

פרק ה' - חניות

החנייה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן, ובהתאם לתקן החנייה.

- חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- מקרים ספציפיים ייבחנו באופן מיוחד והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.

-8-

פרק ו' - נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול** - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. **ניקוז** - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליו מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. **ביוב** - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית, ומנהלת הכנרת.

4. **מים** - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. **תאום** - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
2.- מ'
5.- מ'
9.5.- מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבניה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יו"ם תכנית זו.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות מוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יפולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

התנועה הקיבוצית
המחלקה
ת"א סוטיץ'
ד"ר א. סוטיץ'
חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת המבצע

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6065

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.8.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6065

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3945

ט. 21.11.91 - ע. 854