

( 2-99 )

מחוז צפון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון מקומי

---

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 7290  
לקיבוץ גשר הזיו  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/3326

א. ב. תכנון - חב' קיבוצית לאדריכלות  
רחוב סוטין 27 טל. 5452012 - 03  
מס' עבודה 0.1570.00  
אדר' דני בר קמה

תאריך: 6.11.90  
עדכון: 28.8.91  
עדכון: 10.2.92

חוק התכנון והבניה השמ"ח - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 7290	
תכנית מס' 7290	מס' 7290
נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 30	מס' 30
מיום 28.1.91	מיום 28.1.91
המחוזית עם המלצה להקדה.	
חברת הועדה	חברת הועדה

פרק א' - כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 7290 של קבוץ גשר הזיו המהווה שנוי ל-ת.מ. ג/3326 ותחול על השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט: התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית: כמותתם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז צפון מרחב תכנון מקומי: מטה אשר נפה - עכו
5. חלקי גושים: 19010, 19009
6. שטח התכנית: 704.80 דונם.
7. יוזם התכנית: קבוץ גשר הזיו.
8. עורך התכנית: אדריכל דניאל בר קמה.
9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע: קבוץ גשר הזיו.
11. מטרת התוכנית: א. תיחום שטח של גשר הזיו.  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.  
ד. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

11. פרק ב' חלוקת שטח התכנית וסימון האזורים

צב ע בתשריט	שטח מהתכ' באחוזים	שטח בדונם	
צהוב	20.86	147.00	אזור מגורים בניני צבור ושרות
קווים ירוקים	12.72	89.70	אזור חקלאי
סגול	2.20	15.50	אזור תעשייה-כולל חניות, מתקני תשתית.
צהוב מותחם בחום	4.60	32.40	אזור תיירות ונופש
כתום מותחם בחום	4.14	29.20	אזור מוסד חינוכי אזורי
צהוב מרושת בירוק	0.50	3.50	אזור בית עלמין
חום מותחם בירוק	36.67	258.50	אזור מבני משק - מבנים ומתקנים של המשק, המשרתים את המשק החקלאי,
ירוק מותחם חום	1.98	14.00	אזור ספורט.
לבן תחום בקו מקוטע שחור	5.90	41.60	אזור עתיקות
ירוק מותחם ירוק	3.08	21.70	שטח פרטי פתוח
סגול מותחם סגול	2.32	16.30	אזור מלאכה-לרבות חניות ומתקני תשתית.
חום קיים אדום מוצע	5.03	35.40	אזור דרכים וחניות.
	100%	704.80	סה"כ

פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבציודו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בנוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
- 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 שהוגדר בחוק ובתקנות.

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 המתאר האזורית וכפופה לדרישות הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות.

רשימת תכליות ושימושים

איזור מגורים, ובנייני צבור ושרות

- (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
- (2) שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
- (3) מוסדות בריאות, תרבות ודת.
- (4) מועדונים.
- (5) מגורים.
- (6) בתי ילדים.

איזור ספורט

שטח למתקני ספורט ונופש בריכת שחיה, מתקני סינון, מלתחות, סככות צל, חדרי שרות, בתי קפה, מועדונים, מקלטים.

שטח פרטי פתוח

שטחים אלה כוללים:

1. גנים וחורשות.
2. שטחים שמורים לדרכי ניקוז.
3. כל בניה אסורה פרט לגינון, אספקת מים, חשמל, ניקוז, ביוב ומקלטים.

שטח למבני משק

שטח קרקע להחזקת בעלי חיים, שטחים לאיחסון מזון וכלים לרבות מבני מלאכה ומתקני תשתית.

איזור תעשייה

שטח קרקע למפעלי תעשייה, לרבות מערכות עזר, מחסנים וחניות. המפעלים יהיו כאלה שאינם מהווים מפגע אקולוגי לתושבי הישוב.

איזור חקלאי

שטח לעיבודים חקלאיים ולחממות עבור צמחי נוי.

דרכים וחניות

שטח לדרכים, חניות וסובות רכב.

אזור מלאכה

אזור עבור מבני מלאכה כגון מוסד מסגריה נגריה, לשרות ענפי המשק החקלאי והצרכניה לרבות מתקני תשתית.

אזור מוסד חינוכי אזורי

אזור עבור מבני חינוך על כל המשתמע מכך.

אזור תיירות ונופש

אזור למתקני מלון ונופש כולל המבנים הנלווים לשרותים המקובלים בענף זה.

אזור עתיקות

אזור המכיל עתיקות מוכרות ומסומנות.

טבלת הגדרות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דירות ומספר קומות	מיקום הבניינים, קוי בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים ובנייני חברה	15% משטח האזור	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה 3 קומות מקסימום גובה בניה מירבי מגורים 10 מ' מבני ציבור 15 מ'	מקומם של הבניינים קוי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת. מרחקים בין בניינים (ראה פרק 'ז)
שטח מבני משק שרותים חקלאים	גודלם וייעודם יהיה ע"פ תכנית מפורטת בתאום עם משרד החקלאות ובהסכמת הועדה המקומית.		
שטח ספורט	בהתאם לתכנית הבנוי עד גובה 15 מטר.		
שטח פרטי פתוח	אסורה כל בניה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.		
תעשיה	שטח בניה מקס' 40%	כמסומן בתשריט	מקום ומרווח עפי תכנית מפורטת.
מלאכה	בהתאם לתכליות עד 40%		
תיירות ונופש	40%	3 קומות עד 12 מטר	בהתאם לבנינוי
מוסד תנוכי	25%	3 קומות עד 12 מטר	בהתאם לבנינוי
עתיקות	אסורה בניה פרט למבנים המשרתים ומציגים את העתיקות עצמן כמו מוזאון.		

פרק ה' דרכים וחניות.

---

1. מקומות הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
  2. איסור בניה. לא יקום כל בנין בשטח שהוא מקום לדרך, ולא תעשה בו כל עבודה, פרט לעבודות הקשורות עם סלילת דרך.
  3. חניות שטח מקום חניה לרכב אחד יהיה לא פחות מ- 25 מ"ר. חישוב השטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה, לפני הוצאת היתר בניה תוגש הצעת פתרון לחנייה עבור שימוש עתידי בשטח הנדון.
- שטח הדרכים והחניות כלול באיזור הישוב.

פרק ו' - נטיעות 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 חשבונו.
2. נטיעת 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' - הוראות בניה.

קוי בניה לאורך הדרכים, בהתאם למסומן בתשריט.

מס' קומות	מרחק מינימלי חזיתי בין מבנים קדמי ואחורי	מרחק צד	גובה מירבי לבניה
עד 3 <td>8 מ'</td> <td>6 מ'</td> <td>10 מ'</td>	8 מ'	6 מ'	10 מ'
עד 3 <td>---</td> <td>---</td> <td>15 מ'</td>	---	---	15 מ'
עד 2 <td>---</td> <td>---</td> <td>15 מ'</td>	---	---	15 מ'

לגבי יתר האיזורים המופיעים בתשריט ייקבעו פרטי הבנייה והבינוי ע"י המתכנן, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

פרק ח' - 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 עליה 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, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית.

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

פרק ט' - 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 על פי דרישות החוק.
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 יוזם תכנית זו.

מקלטים

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

גושים

כל הגושים והחלקות הקיימים יבוטלו ויקבעו מחדש כאשר יקבע הסדר חלוקה חדש בהתאם לתכנית שיבוץ.

הפקעות

הפקעות קרקע תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

פרק י' - 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 יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר בניה. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חתימות

**א. ב. תכנון**

מחוז קיסריה לארזיכלות, יושב הנהלה בנין

יני  
יני  
7

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד המסים מרחצ צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור הבניה מס. 7290  
 הוצעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 7290  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4162  
 ביום 14.11.93  
 652 א 3