

תל-אביב, רחוב סוטיין 27, ת.ד. 16040, טל. 03-5452435, 03-5452041, פקס. 03-5452430
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 051-891232-5, פקס. 051-891228
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751960, פקס. 06-751166



א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

091
3.8.93
(57-2)

2-1350

משרד המסים
לשכת התכנון המחוזית - צפון
28-07-1993
נ.א.ג.ל
תיק מס'

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

תכנית מפורטת ג/7381

לקבוץ טירת צבי

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6065 ג'
וכן למש"צ 60

א.ב. תכנון חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
רחוב סוטיין 27 ת"א טל. 03-5452010
04.06.93 מס' עבודה 1.1154.00
אדר' בר אילן אילן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
חכית מסדא
7381
ס"ה
הועדה/ועדת המסדר בישיבה כח
החליטה להעביר בפני דרכה המחוזית
אפשרות
רשמי



חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

פ. תכנון

-2-

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת ג' 7381/ של הקבוץ טירת צבי שנוי לתכנית מפורטת 6065 ג' וכן למש"צ 60 ותחול על השטח הכלול בגבולות 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 צפון. נפה נצרת. מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן

5. גושים:

23067	, 23065	, 23066
-----	-----	-----
חלקי	חלקי	2-17

6. חלקות

7. שטח התכנית:

473 דונם.

8. יוזם התכנית:

קבוץ טירת צבי

9. עורך התכנית:

אדריכל בר אילן אילן.

10. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

11. המבצע:

קבוץ טירת צבי

12. מטרת התוכנית:

א. תיחום שטח של קבוץ טירת 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 ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושילבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.



1113

שכלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ומישוב שטחים ואחוזי בניה
במוכניות וביתורים חש"ב 1992

שם האזור	גודל מגרש	קווי ננין	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי/צפיפות נסיון' יח										
(מסומים)	מנימלי			מס' יח' ד' מס' כ										
עקריים)	(במ"ר)	צדדי/אחוזי/קדמי	מעל למפלס/מתחת למפלס/מזרחי/מערבי/לכסוי/מס' כ' מס' קומות	במסדרים/למגרש										
			לכניסה	לכניסה										
מגורים														
ומבני														
ציבור	1000	6	14	6	15	15	24	6	15	30	2	9	3	3
מבני														
מסח	1000	6	6	6	40	40	-	-	40	80	2	12	-	-
מלאכה	1000	6	6	6	40	40	-	-	40	80	2	12	-	-
ואחסנה	1000	6	6	6	30	30	-	-	40	80	2	12	-	-



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 שבצידו 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 במינס, 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 יבנוט 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 בנין: 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 ותאשר.
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. בנין צבור: כפי שהוגדר 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, ויחולו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

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

פרק ד' - רשימת תכליות.

רשימת תכליות ושימושים

- כללי: א. לגבי תכליות שלא הזכרנו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באיזור הנידון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

איזור מגורים ומבני צבור

איזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים וכן עבור:

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

פרטי פתוח

שטחים אלה כוללים:

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

אזור ספורט

שטח למתקני ספורט ונופש: מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט מלתחות, סככות צל, מתקני סינון, חניות רכב.

תל-אביב, רחוב סוסיין 27, ת.ד. 16040, טל. 03-5452041/5452435, פקס. 03-5452430
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 051-891232-5, פקס. 051-891228
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751960, פקס. 06-751166



ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

-6-

שטח למבני משק

שטח קרקע להחזקת בעלי חיים, שטחים לאיחסון מזון וכלים בשרות המשק לרבות מתקני תשתית.

איזור תעשייה

שטח קרקע למפעלי תעשייה, לרבות מערכות עזר, מחסנים וחניות. המפעלים יהיו כאלה שאינם מהווים מפגע אקולוגי לתושבי הישוב, והסביבה. לפני מתן היתר לבניה דרושה קבלת הנחיות מהיועץ לאיכות הסביבה.

דרכים וחניות

שטח לדרכים, חניות וסובות רכב.

איזור מלאכה

שטח למבני מלאכה: מוסד מסגריה, וכו' לשרות ענפי המשק החקלאי והצרכני.

איזור חקלאי

שטח עבור גידולים חקלאיים, חממות, מתקני תשתית:



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. דרך הולכי רגל. דרכים ממרכזי היישוב אל בנייני הציבור, שכונות ובתי ילדים, מבני משק ותעשייה כמסומן בתשריט.
 4. 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.
 החניה בתחום התכנית תהיה על פי תקן החניה.

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' אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.
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.



-8-

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 עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
 3. **ביוב - כל בנין כשטחה 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.
 5. **קו חשמל מתח גבוה -**
- נמצא באזור הצפוני של הישוב. ומסומן בתשריט בצבע אדום. קווי בניה מקו מתח גבוה זה עפ"י הטבלה בפרק ח'.



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 משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
בכו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בכו מתח עליון 110-150 ק"ו - 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 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 תבוצעה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

שעור בניה למגורים

- א. באזור מגורים ומבני ציבור יהיה שעור בניה מספיק 15% משטח הקרקע באזור הנידון.
ב. שטח מבנים למגורים ומוסדות ציבור הנו 26.130 מ"ר.

תל-אביב, רחוב סוטין 27, ת.ד. 16040, סל. 03-5452041/5452435, פקס. 03-5452430
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, סל. 051-891232, פקס. 051-891228
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, סל. 06-751960, פקס. 06-751166



ב.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

-10-

פרק ט' - הגשת מסמכים

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

חתימות

דריכל בר אילן אילן
חתימת המוכנן
חתימת המוכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד הפנים כנרת צפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

גישור תכנית מס. 7381

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.9.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

7381

הודעה על אישור תכנית מס.

4176

פורסמה בלשון הרשומים מס.

1199

מיום 16.12.93

ק"מ ק"מ