

2-3410

תל-אביב, רח' האומנים 2 סיקוד 67897, טל. 03-6233777, פקס 03-6233700  
איביב, דג' רח' אשקלון סיקוד 79100, טל 07-6891232, פקס 07-6891228  
צמח, דג' טמק הירדן סיקוד 15122, טל 06-6751960, פקס 06-6751166  
גליל עליון, דג' גליל עליון סיקוד 10200, טל 06-5950858, פקס 06-5951170



ת.א.ת.כ.ת.י

ת.א.ת.כ.ת.י

9

דק-11  
20.7.96

מועצה אזורית עמק הירדן  
 סקודת בנין ערים 1986  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן  
 תכנית מספר 9081/ג מס' 5624/ג  
 המתנה שינוי לתכנית מס'  
 מועברת לועדה המחוזית לתכנון ולבניה סח'ן הצפון  
 על ממצא לתת תוקף ביום 1.12.97  
 מזכר הועדה  
 י"ר הועדה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - עמק הירדן

תכנית מפורטת לישוב קיבוצי

מספר ג/9081.

שינוי חלקי לתכנית מפורטת מס' ג/5624

מפעל ספנקריט

המתכנן: אדר' דני קידר, א.ב.תכנון, טל: 06-6751960, פקס 06-6751166



פרק א' - תכנית:

1. שם וחלות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מספר ג/9081 למפעל ספנקריט ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. הנושאים הנכללים:

חלקי חלקות	חלקות:	נושאים חדשים:
40, 41	1, 2, 3, 4, 5	15102

תיאור המקום: בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד, בסמוך לכביש הראשי. נ.צ. 230250/204125.

3. שטח התכנית: 145.77 דונם.

4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקנ"מ 1:2500.

5. תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א.עמק הירדן.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, טל. 06-6558211, פקס 06-6560521.

7. יוזמי התכנית: קיבוץ אשדות יעקב מאוחד ד.נ.עמק הירדן טל. 06-6757719. פקס 06-6757717.

8. עורכי התכנית: אדר' דני קידר, א.ב.תכנון, משרד עמק הירדן.

9. מבצעי התכנית: קיבוץ אשדות יעקב מאוחד.

10. מטרת התכנית:  
 א. תחום שטח הפתוח של מפעל ספנקריט.  
 ב. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הקיימות בהתאם להתפתחות המפעל  
 ג. קביעת הוראות פתוח.  
 ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית ג/5624.



12. מסמכי התכנית:  
 1. תקנון כן 8 עמודים - מחייב.  
 2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע  
 כ-1:2500 ו-1:20000 - מחייב.

13. רקע התשריט:

מפת מזידה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

14. תאריך:  
 6.95  
 2.96 : עדכון  
 7.96 : עדכון  
 10.97 : עדכון

15. לוח האזורים:

שטח מוצע		שטח קיים		ה א ז ו ר
כ-%	בדונם	כ-%	בדונם	
20.90	30.48	42.33	61.71	א. חקלאי
73.43	107.02	48.00	69.98	ב. אזור לתעשייה ומלאכה
5.67	8.27	5.67	8.27	ג. דרכים קיימות
-	-	4.00	5.81	ד. פרטי פתוח
100.00	145.77	100.00	145.77	סה"כ

16. מקרא:

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| מטוייט ירוק               | אזור חקלאי         |
| ירוק מותחם ירוק           | אזור פרטי פתוח     |
| סגול                      | אזור תעשייה ומלאכה |
| חום                       | דרכים קיימות       |
| קו אדום מקווקו            | קו בנין מותר       |
| קו כחול עבה               | גבול תכנית         |
| קו כחול מרוסק             | גבול תכנית ג/5624  |
| קו ירוק עם משולשים        | גבול גוש           |
| קו ירוק דק                | גבול חלקה          |
| ספרה בעיגול               | מס' חלקה מאושרת    |
| ספרה בעיגול כפול ואלכסון. | מס' חלקה מבוטלת    |



פרק כ' - תכליות ושימושים:

א. אזור חקלאי:

אזור שמיועד למטרות חקלאיות. כל בניה באזור זה אסורה, פרט למבני עזר ומתקנים הנדסיים לסוגיהם ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת, עפ"י הוראות תכנית ג/6540 - הוראות למבנים חקלאיים, ובאישור הועדה.

ב. אזור לתעשייה ומלאכה:

אזור המשמש לתעשייה ומלאכה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מפעל לאלמנטי בטון טרומיים, תחנת תדלוק לצרכי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, שטחים לאחסנת תוצרת ואלמנטים מוכנים, דרכים, רחבות, חניות ומקלט. לא ימוקם מבנה קרוב מ-30 מ' למבנה מגורים.

ג. דרכים קיימות וחדשות:

דרכי גישה ראשיות בלבד. כולל חניות מרכזיות, רחבות לתחנות אוטובוסים ושרות.



טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכנייה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מספר קומות	קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור	
	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			
מתחת מפלס הכניסה	4	כמסומן בתשריט	3	3	30.00	ב. תעשייה ומלאכה

מספר יחידות לדונם	מרחקים בין מבנים / גמלונים	מרחקים בין מבנים / חזיתות	גובה מכסימלי		אחוז בניה מכסימלי			
			מספר קומות	כמטרים	שטח שמוש עקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ
	10	10	4*	12*	20	5	20	25

\*גובה הבניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליך התעשייה.



1 - נטיעת עצים:

הועדה המקומית רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2 - ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י תלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה המקומית.

3 - כיוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת כיוב כהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4 - מים:

הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

5 - סילוק אשפה:

באזורי התעשייה תקבע תכנית ריכוז אשפה עפ"י הצורך לשביעות רצון הוועדה המקומית. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית.

6 - חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מטרים.
כרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון 160 ק"ו	11.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ-1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



- 7 -

7 - מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות כיטחוניות, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

8 - הפקעות ורישום:

ההפקעות של קרקעות לצרכי צבור כתחום התכנית, תבוצענה לפי חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965. השטחים יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.

9 - תניה:

יש להקצות שטחי תניה מתאימים לכל מגרש על פי ייעודו בתשריט התכנית. מגרשי התניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל. הכל בתאום עם הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

10 - חלוקה:

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבנייה המפורטים בתכנית זו ותוכטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו ותוכא לאישור הועדה המקומית.

11 - היטל השכחה:


היטל השכחה יגבה כחוק.

תל-אביב, רח' האומנים 2 מיקוד 67897 טל 03-5233777 פקס 03-6233700  
איביס, רב' חוף המשל'ין מיקוד 78100 טל 03-6891228 פקס 03-6891228  
צ'כח, רב' עמק הירדן מיקוד 59132 טל 06-6751166 פקס 06-6751166  
גליל עליון, רב' גליל עליין מיקוד 10200 טל 06-6950882 פקס 06-6951170




- 8 -

חתימות:

  
קיבוץ אשדות יעקב  
הקיבוץ המאוחד

חתימת היוזם

התקנת חתימת  
חתימת המכתב  
יש להקפיד לאורך כל הדרך, יישן הנדסה בע"מ  
שלוחת עמק הירדן

  
קיבוץ אשדות יעקב  
הקיבוץ המאוחד

חתימת המכצע



משרד הפנים שרת המבחן  
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965

אישור תכנית מס. 9081

הועדה המהותית לתכנון לבניה החלטיה  
כיום 8.10.97 לאשר את התכנית.

סגן מנהל תכנון  
סגן מנהל תכנון והבניה

אישור על עמוד הבניה מס. 9081  
פורטת בולטות הפרסומים מס. 4606  
מיום 11.9.98 עד 13.1.01

הודעה על אישור תוכנית מס. 9081  
פורטת בולטות מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_  
הבניה מקומי מס. \_\_\_\_\_