

25.09.01
מה- 174-99

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

תכנית מפורטת מס' ג/ 11808

קיבוץ אשדות יעקב איחוד

שינוי לתכניות מס' ג/ 10969 ג/ 1594.
120 נחלות
מגורים א' 150 יח"ד (מהן קיימות 130)
מגורים ב' 100 יח"ד מתוכננות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11808/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.9.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11808/ג
5036
מורסמה בילקוט המרסומים מס.
28.11.01
מיום

המתכנן : אדר' דני קידר א.ב. תכנון טל' 04-6751960, פקס : 04-6751166

פרק א' – התכנית :

1. שם וחלות : התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג / 11808
קיבוץ אשדות יעקב איחוד ותחול על השטח המותחם בקו
כחול בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15102		27,39
15106		24,42
15107	61-64 , 67 , 51-55	50,56,65
15109		41,43

3. שטח התכנית : 541.88 דונם.

4. סה"כ יח"ד : 250 מגורים א – 150 יח"ד מהן 130 קיימות
מגורים ב – 100 יח"ד מתוכננות

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

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, טלי' 04-6558211,
פקס 04-6560521.

7. יוזמי התכנית : קיבוץ אשדות יעקב איחוד טלי' 04-6756211
פקס' 04-6756514

8. עורכי התכנית : אדרי' דני קידר, א.ב. תכנון צמח טל : 04-6751960
פקס : 04-6751166

9. מטרת התכנית :

א. הגדלת שטח הקיבוץ וקביעת יעודי קרקע.

ב. שינוי יעוד :

1. משטח חקלאי ליעודים : מגורים א', תעשייה, מבני משק, מגורים ב',
מגורים מיוחד, מרכז תעסוקה ועסקים, דרכים, שצ"פ, שפ"פ.

2. משטח פרטי פתוח ליעודים : שטח ציבורי פתוח, ספורט, מבני ציבור,
מגורים מיוחד, מגורים א'.

3. ממגורים א' ל : מגורים מיוחד, שצ"פ, דרכים, שפ"פ, מבני ציבור.

4. משטח למבני ציבור ל : שפ"פ, דרכים.

5. משטח מבני משק ל: תעשיה, דרכים.
6. משטח תעשיה ל: מלאכה ושרותים, דרכים, שצ"פ, ספורט.
- ג. הסדרת מערך הדרכים.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש.
- ה. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.
10. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 1954, לתוכנית ג/ 10696 שבהפקדה.
11. מסמכי התכנית:
1. תקנון בן 11 עמודים.
 2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע קני"מ 1:2500 - מחייב.
 3. נספח תוכנית כוללת על רקע מצב קיים - מנחה.
 4. נספח איכות הסביבה לאזור תעשיה ומבני משק 6 דפים מחייב.
 5. חתכים טיפוסיים - מנחה.
12. ציוני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע כתום	אזור מגורים מיוחד
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
פסים בסגול ואפור	מלאכה ושרותים
בצבע חום מותחם בחום	מבני ציבור
בצבע סגול	אזור תעשיה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
בצבע ירוק כהה	אזור ציבורי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
בצבע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת
ירוק תחום חום	אזור ספורט
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
רבע עליון בעגול	מספר דרך
רבע צידי בעגול רוחב	קו בנין
רבע תחתון בעגול	רוחב דרך
בצבע צהוב עז	מבנים להריסה

פסים אלכסוניים ורוד אפור
מסגרת קו נקודה ופספוס בשחור

מרכז תעסוקה ועסקים
שטח להסדרת צומת

13. לוח האזורים :

יעוד	קרקע - קיים		קרקע - מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים א'	108.67	20.01	92.32	17.04
מגורים ב'	-	-	50.31	9.29
מגורים מיוחד	-	-	8.96	1.65
אזור מבני ציבור	36.84	6.78	43.14	7.96
שטח ציבורי פתוח			54.76	10.11
אזור מבני משק	75.37	13.88	83.98	15.50
מלאכה ושירותים	5.48	1.01	5.22	0.96
אזור תעשייה	33.76	6.22	37.45	6.91
אזור פרטי פתוח	44.71	8.23	29.08	5.37
דרך מוצעת / הרחבת דרך	-	-	30.37	5.60
דרך קיימת / מאושרת	44.77	8.24	35.21	6.50
דרך משולבת	-	-	24.61	4.54
דרך משולבת קיימת	4.27	0.79	-	-
ספורט	-	-	23.76	4.38
בית עלמין	14.36	2.65	14.36	2.65
מתקן הנדסי	-	-	0.50	0.09
תעסוקה	-	-	4.10	0.76
חקלאות	173.59	32.21	3.76	0.69
סה"כ שטח התכנית	541.88	100%	541.88	100%

פרק ב' – תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א' - 150 יח"ד (מהן 130 יח"ד קיימות)

אזור זה יכלול מגורים קיבוציים, מבני קהילה, בתי ילדים וחנוך, חדרי ארוח, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוונים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק, מקלטים, וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה.

2. מגורים ב' – שכונה קהילתית 100 יח"ד

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הזכויות וההגבלות.

מותר להקים גדרות וקירות בגבול ובתוך המגרשים, תאורה ומתקנים הנדסיים, גינות ועבודות פיתוח, מחסן וחניה.

לא יותר להקים חדרי אירוח*.

גודל המגרש כ- 500 מ"ר (470-530 מ"ר).

בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד – שהוא יחידת מגורים אחת.

במגרשים ששטחם למעלה מ- 700 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות צמודות במבנה אחד (דו – משפחתי).
שלבי ביצוע אזור מגורים ב' יקבעו ע"י הקיבוץ ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן.

3. מגורים מיוחד - כ- 20 יח"ד

יעוד קרקע זה ישמש לאכסון אוכלוסיה מתחלפת (מתנדבים, אורחים) וארוח כפרי.
למתחם זה תוכן תכנית בנוי כוללת שתפרט את מיקום המבנים, דרכי ושבילי גישה גינות.

4. אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי כלל התושבים. השימושים המותרים : חדרי אוכל ושירותי הסעדה של הקיבוץ, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות.

5. אזור פרטי פתוח

ישמש לגינון, חורשות, מקלוט, העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מתקני טרנספורמציה, שבילים ומתקני משחק לילדים. כל בניה באזור זה אסורה, פרט למצויין לעיל.

6. אזור צבורי פתוח – כמו אזור פרטי פתוח.

7. ספורט

השטח ישמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי ספורט - טניס, כדורסל, כדורגל, אולם ספורט, ברכת שחיה, מתקני משחק וכל שימוש אחר הנכלל בהגדרה "ספורט". אזור הספורט יחוייב במגון אקוסטי עפ"י הצורך.

8. אזור מבני תעשייה

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים. דרכים, רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. בתחום התוכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות ודיני הסביבה. הוראות בדבר איכות הסביבה הנספח לתעשייה, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

9. אזור מבני משק

אזור שישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: מסגריה, חשמליה, אחסנה, שרותים טכניים. מבנים ומתקנים לדיוור וגדול בעלי חיים, יצור מזון לבעלי חיים, אחסון, חממות, גנרטור, תשתיות וכל הדרוש לקיום פעילות משקית שוטפת תקינה.

תחנת תדלוק לצרכי המשק ולא למטרות מסחר. הקמת תחנת הדלק המשקית תהיה כפופה להוראות תמ"א / 18 תיקון מס' 2.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם ועפ"י הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

מתן היתר הבניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

10. אזור מלאכה ושרותים
- שטח זה מיועד למבני מלאכה ושרותים לקהילת הקבוץ ומתן שרותים מחוץ לקבוץ. סוגי המלאכות והשרותים המותרים: משרדים, סדנאות אומנות ואחרות, מבני מלאכה כמו: מתפרה, סנדלריה, נגריה.
- בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.
- היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
11. מרכז תעסוקה ועסקים
- ביעוד קרקע זה מותר להקים מבני משרדים, קמעונאי, סדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות.
- מתחם תעסוקה ועסקים יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בתכנית בנוי כוללת שתציג את המבנים, שבילים, חניות, פתוח השטח וכן פתרונות לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
12. דרכים וחניות
- השטח הצבוע בחום או אדום וכן בירוק מטויט אדום מיועד לדרכים/ כבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.
- א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.
- מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, תקשורת וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ב. תיעול מתחת לפני הדרך - לא יונחו בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל הסכמת ואישור מהנדס המוא"ז ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. עפ"י הוראות סעיף 9 בתמא/ 3 (שינוי מס' 350), תאסר כל בניה במצולע הדרכים שקודקודיו ימדדו על צירי הדרכים המאושרות במרחק 150 מ' ממפגש הצירים, והמסומן בתשריט התוכנית ומוגדר כשטח להסדר צומת.
13. בית עלמין
- כולל שטח לקבורה, מחסן, שרותים, שבילים, גדרות גנון ותשתיות: חשמל, מים, ביוב.
- תכנון שטח בית העלמין יהיה בכפוף לסעיף 3.2 להוראות תמ"א / 19.
14. מתקן הנדסי
- השטח ישמש להצבת/ בניית מתקנים הנדסיים כמו: ביוב, חשמל, מים.
15. שטח חקלאי
- כמוגדר בהוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בשטח זה תאסר כל בניה למעט המותר עפ"י תוכנית ג/ 6540.

פרק ג' – הוראות כלליות

1. ניקוז

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח הכלול בתכנית.

2. ביוב

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם הועדה המקומית.
רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת הביוב האזורית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת.

3. מים

מהנדס הועדה המקומית יאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תוכנית התשתית, שתאושר ע"י משרד הבריאות לקראת מתן תוקף לתוכנית.

4. סילוק אשפה

יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מ' אחת מהשניה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית- מוא"ז עמק הירדן.

5. חשמל ותקשורת

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקוי 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.

מרתם מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 160 ק"ו	11 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן, מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

ד. רשת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך)
למעט קו הזנה הראשי לישוב.

ה. רשת כבלי התקשורת (טלפון, פקס, טלוויזיה וכו') תהיה תת קרקעית.

6. מקלטים

מיקום ובניית מקלטים, מרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד
וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף
העדכניות החלות על הישוב.*

7. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה.
תקן החניה יחושב לכל אזור על פי ייעודו בהתאם לתקנות התכנון והבניה -
התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, ו בהתאם לתקנות שיבואו במקומן.

8. אחוד וחלוקה

תוכן תוכנית אחוד וחלוקה מחדש שתקבע ביטול גבולות החלקות הקיימות.
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה/חלקות מוצעת הכוללת שטח רצוף
בעל סיווג אחיד המותחם ע"י גבולות המוצעים בתשריט התוכנית. תנאי
לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תשריט אחוד וחלוקה לצרכי רישום לאישור
הועדה המקומית עמק הירדן.
החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

9. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי
ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות
המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי
ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

10. היטל השבחה

היטל ההשבחה יגבה כחוק.

(הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד לדונם	% מקסימלי (3)		% בניה מקסימלי				גובה בניה (2)		קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור
	מתחת מפלס (4) בניסה	מעל מפלס בניסה	סה"כ	לביסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי		
3-2		40%	40	25	5	35	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	5	5	92.32	מגורים א'
2		50%	50	35	10	40	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	3	3	0.45	מגורים ב'
3-4		30%	30	25	5	25	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	5	5	8.96	מגורים מיוחד
		60%	60	40	10	50	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	37.45	מבני תעשיה
		35%	35	30	10	25	8	2	כמסומן בתשריט	3	3	43.14	מבני ציבור
		50%	50	40	10	40	8	2	כמסומן בתשריט	3	3	5.22	אזור מלאכה ושירותים
		35%	35	35	5	30	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	83.98	מבני משק
		35%	35	30	10	25	10	2	כמסומן בתשריט	5	3	23.76	ספורט
		24.4	24.4	20	4.4	20	10	2	כמסומן בתשריט	4	4	4.10 (5)	תעסוקה
		5	5	5		5	4	1	כמסומן בתשריט	3	3	29.08	שטח פרטי
		5	5	5		5	4	1	כמסומן בתשריט			54.76	פתוח
		100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	30 מ"ר	70 מ"ר	3	1	כמסומן בתשריט	לפי הוראות תמ"א 19 /		14.36	בית עלמין

הערות:

- (1) גובה מבנה עם גג שטוח יהיה 7 מ', גובה מבנה עם גג משופע יהיה 8.5 מ'.
- (2) גובה מבנה יממד מקרקע טבעית או חפורה.
- (3) מותר לנייד % בניה בין המפלסים : מתחת ומעל מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (4) במפלס מתחת מפלס הכניסה תותר - הקמת קומה אחת בלבד.
- (5) באזור התעסוקה, השטח הבנוי לא יעלה על 1,000 מ"ר.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התוכנית:

א. ב. תלמי
חברת קבוצת תלמי, ייעוץ ומתכננות

שליחת עמדת הוראה
73/73

חתימת המתכנן:

תאריך: