

2-4544

(5)

11/3/02
מה-01-345

מועצה אזורית עמק הירדן
פקדת בנין ש"ס 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עמק הירדן

12927 ג' תכנית מפורטת מס'
5128 המהנה שינוי לתוכנית מס'
הועברה לועדה המחוזית לבניה לתכנון
מחוז הצפון עם המלצה להפקדה ביום 29.4.02

יושב ראש הועדה
מזכיר הועדה

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12927

שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח פרטי פתוח קיבוץ בית זרע

שינוי לתוכנית ג/ 5128

א.ב. תכנון צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132
פקס: 04-6751166

אדר' דני קידר
טל: 04-6751808

המתכנן:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

12927 ג' הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.2.02 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

12927 ג' הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5090
מיום 29.6.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

12927 ג' הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.7.02 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית

12927 ג' הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5114
מיום 19.9.02

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת - מסי ג/ - שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח פרטי פתוח קיבוץ בית זרע ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הכלול בתחום תוכנית המתאר המקומית ג/ 5128 בית זרע. נ.צ. 2537/7325.

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15174	78	

1.3. שטח התכנית : 9.30 דונם, מדוד במדידה גרפית.1.4. בעלי העניין :בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ בית זרע.
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6552799

יוזמי התכנית :

קיבוץ בית זרע ד.נ. עמק הירדן 15135
טל : 04-6775211 פקס : 04-6751566

מגיש התכנית :

קיבוץ בית זרע

עורך התכנית :

אדריכל דני קיזר , א.ב. תכנון צמת, ד.נ. עמק הירדן 15132
משרד עמק הירדן טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות. תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 5128 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות. הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 9 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1250: 1 - מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2001	
מרץ 2002	עדכון
	עדכון
	עדכון

1.8 הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית ג/ 5128
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
חום תחום ירוק	מבני משק
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
צהוב	מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים:

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
-	-	100	9.30	מבני משק
100	9.30	-	-	שטח פרטי פתוח
100	9.30	100	9.30	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח מבני משק לשטח פרטי פתוח (פארק).

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות לביצוע התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
שטח פרטי פתוח	

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 שטח פרטי פתוח :

השטח מיועד לפארק נופש והנצחה.
אזור לגינון, חורשות ופיתוח סביבתי.
יותר להקים : שירותים סניטרים בהיקף של עד 60 מ"ר, בריכות נוי, פרגולות להצללה, גדרות, שבילים, מדרכות, מבנה תצפית לסביבה, ריהוט גן הכולל : ספסלים, מתקני אשפה, תאורה, פסלים, מתקן שתייה וכל אלמנט נוסף הנכלל ברשימת פרטי גן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' מגרש	מס' יח"ד	מס' דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						(4) קווי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח פרטי פתוח	
			במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסיות)	שטח שטח שטח	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי				צדדי
			3.5	1	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	5	5	5	9.30	

גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

א

א. הוראות אריכטקטוניות :

תוכן תוכנית בינוי/ ביצוע בקני"מ 1:250 בה יפורטו מפלסי הקרקע הסופיים, מיקום האלמנטים השונים (כפי שצוינו בסעיף 3.1.1), חומרי הבניה (מדרכות גדרות).
תוכנית זו תציג מפרט גנני שיכלול את סוגי הצומח המיועד להישתל, מערכת השקיה, פתרונות ניקוז.
תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת ביוב ביישוב בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל :4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.

ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5

בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה : .5

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות : ג.מבנים להריסה : .1

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

תנאים לביצוע התכנית : .2

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי לכל השטח.

היטל השבחה : .3

קיבוץ בית זרע מתחייב שלא לתבוע פיצוי כלשהו בגין תוכנית זו.

חניה : .4

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

כיבוי אש : .5

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. מימוש התכנית :

4.1 התוכנית תמומש ע"י היוזם - קיבוץ בית זרע.

4.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.3 תקפות התכנית :

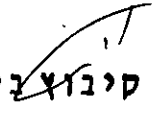
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6. חתימות :

_____ בעל הקרקע :


סיבוצ בית-זרע

_____ יזם התכנית :


סיבוצ בית-זרע

_____ מגיש התכנית :

א.ב. תכנון שלוחה צמח
ד.ג. עמק הירדן מקוד 15132
טל 06-6751960, 6751808
פקס: 06-6751166

_____ עורך התכנית :