

23 בנובמבר 2005

01 טירת צבי.doc

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית שאן

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז בקעת בית שאן

תכנית מפורטת מס' 8/בב/מק/8 בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - שטח פרטי פתוח ושטח למגורים

טירת צבי

שינוי לתוכנית מס' ג/7381 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
הודעה על הפקדת תכנית מס' 8/בב/מק/8
פורסמה ב.פ. מס' 5413
מיום 15/5/05 עמוד 3299

ועדה מקומית
בקעת בית-שאן
הודעה המקומית
אישור תכנית
מס' 8/בב/מק/8
13/12/05
200509
יו"ר ועדה

ועדה מקומית
בקעת בית שאן
הפקדת תכנית מס' 8/בב/מק/8
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 200404
22/7/04
מהנדס הועדה
יו"ר ועדה

1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1. שם התכנית :
תכנית מפורטת מס' בב/מק/8 - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטח פרטי פתוח שטח למגורים - טירת צבי שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 7381 המאושרת.
הסדרת שטחים למבני ציבור ושטח פרטי פתוח.

1.2. מקום התכנית :

נ.צ. 7027/2500, 7039/2502

גוש	מס' חלקה	מס' חלקי חלקה
23066		9,16,17
23067		10

1.3. שטח הקרקע :

21.96 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עניין :

בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ טירת צבי,
קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :
קיבוץ טירת צבי, ד.ג. בקעת בית שאן, 10815
טל : 04-6078702 פקס : 04-6586336

מגיש התכנית :
קיבוץ טירת צבי, ד.ג. בקעת בית שאן, 10815
טל : 04-6078702 פקס : 04-6586336

עורך התכנית :
אדרי' לאיתה לוטן, א.ב. תכנון העמקים, יפעת 30069
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתכניות אחרות :
התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית טירת צבי ג / 7381 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 8 דפים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
5/2004	
6/2004	עדכון 1
12/2004	עדכון 2
11/2005	עדכון 3

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת ג/ 7381	קו כחול מקוטע
מגורים	צהוב
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה
גבול גוש	קו עם משולשים
גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בירוק

1.10. טבלת שטחים :

יעוד הקרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	אחוזים
שטח פרטי פתוח	15.33	69.18%	15.33	69.81%
מגורים	6.63	30.19%	6.63	30.19%
סה"כ שטח התכנית	21.96	100%	21.96	100.00%

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך התאמת השטח למגורים ושטח פרטי פתוח. שינוי בקווי הבניין ומידת תכסית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע מגורים ושטח פרטי פתוח לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי בקוי בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה כמצוין בסעיף 3.2 בתוכנית זו.

2.2.3 שינוי בתכסית הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (5) כמצוין בסעיף 3.2 בתוכנית זו.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים	1,641

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית ג/7381 המאושרת, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.2 מגורים :
ע"פ תוכנית ג/ 7381 המאושרת למעט שינוי בקוי בנין ובתכסית.

3.1.3 שטח פרטי פתוח :
ע"פ תוכנית ג/ 7381 המאושרת.

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.

גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
מס' יח"ד/מגרש	במטרים (1)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל (2) למפלס הכניסה	קדמי	אחורי		
לפי תכנית ג/7381				30	7381/ג			לפי תכנית ג/7381	4	3	3	מגורים

3.3. הוראות נוספות :

א. הוראות ארכיטקטוניות :
ע"פ תוכנית ג/ 7381 המאושרת

ב. תשתיות :

1. מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 2. ניקוז :
תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
מ' בקו מתח גבוה 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 המינימלים המותרים.
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 חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 4. תקשורת :
כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה :
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :
- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין
 בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק
 התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט
 חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות :
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים
 לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו
 לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
- תוך שישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה
 חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה
 לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק
 התכנון והבניה.
5. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון
 והבניה (התקנות מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות
 במועד הוצאת ההיתר.
 תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.
6. הוראות הג"א :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט
 או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. מימוש התכנית :

- 4.1. שלבי הביצוע :
- התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.
- 5.2. תקפות התכנית :
- לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף
 התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

סידור צבי קבוצות פועלים
להחישבות שיתופית בע"מ

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

יזם התכנית
יזם התכנית, יזם התכנית, יזם התכנית
יזם התכנית, יזם התכנית, יזם התכנית

עורך התכנית: