

איילון  
15.12.05

תקנונים 5 / מסוף נהר הירדן-רשות שדות התעופה.  
תאריך: אוגוסט 2004.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14358
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.6.05 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14358
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490
מיום 5.2.06

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן  
המקום: מסוף גבול נהר ירדן

שם התכנית: מסוף גבול נהר ירדן תכנית מספר ג/14358  
שינוי למתאר ג/ 8414 המאושרת.

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

מסוף גבול נהר ירדן תכנית מספר ג/ 14358 שינוי למתאר ג/ 8414 המאושרת.

**מקום התכנית:** (1.2)

מסוף גבול נהר ירדן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 711250 צפון: 254000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22985	-	11,18

**שטח התכנית:** (1.3) 169.2 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**תאריך מדידה:** 13.07.2004.**בעלי עניין:** (1.4)**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.**יזמי התכנית:** רשות שדות התעופה- נמל תעופה בן גוריון. טל: 03-9710570 פקס: 03-9731338.

קיבוץ מעוז חיים- ד.ג. בקעת בית שאן. טל: 04-6064563.

**מגיש התכנית:** רשות שדות התעופה- נמל תעופה בן גוריון. טל: 03-9710570 פקס: 03-9731338.**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים.

טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 8414 המאושרת.

נספחי בינוי ותחבורה (מנחים) של תכנית ג/ 8414 תקפים גם לתכנית זו.

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

**מסמכי התכנית:** (1.6)

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
אוגוסט 2004.	עדכון 1
דצמבר 2004.	

**הגדרות ומונחים:** (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9) באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקווקו.
שטח מבני עזר ומחסנים	- השטח הצבוע אפור מתוחם סגול כהה.
שטח מבני ציבור-טרמינל	- השטח הצבוע חום.
שטח מסחרי	- שטח צבוע אפור.
שטח שרותי דרך	- צבוע אפור ומתוחם אדום.
שטח מרכז תחבורה	- שטח צבוע בפסים אפורים באלכסון.
שטח ציבורי פתוח	- צבוע ירוק כהה.
שטח פרטי פתוח	- צבוע ירוק בהיר.
שטח חקלאי	- צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
דרך קיימת	- צבועה חום כהה.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. נמדד מגבול הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
דרך לביטול	- מסומנת בקווים אדומים באלכסון.
גבול גוש רשום	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק ומספר בתוך בצבע ירוק.

**1.10) טבלת שטחים:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
54.2%	100.8	54.2%	100.8	שטח מבני עזר ומחסנים
22.5%	41.8	22.5%	41.8	שטח מבני ציבור-טרמינל
14.3%	26.6	14.3%	26.6	שטח מסחרי
100.0%	169.2 דונם	100.0%	169.2 דונם	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 שינוי בפרוט השימושים המותרים בשטח הטרמינל ובמגבלות הבניה לגובה בטרמינל ובאיזור מבני עזר ומחסנים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 הרחבת השימושים המותרים בשטח המסוף לטובת שטחים ומתקנים לשרות לנוסע.  
 2.2.2 העברת 2,000 מ"ר שטח עיקרי מזכויות הבניה שבשטח שיעודו מסחר לשטח שיעודו מבני ציבור – טרמינל.  
 2.2.2 הגדלת גובה מותר לבניה בשטח מבני ציבור-טרמינל ובשטח מבני עזר ומחסנים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח מבני עזר ומחסנים	20,160	-
שטח מבני ציבור-טרמינל	8,270	-
שטח מסחרי	4,650	-

### פרק 3 : הוראות התכנית.

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 שטח למבנה ציבור-טרמינל:

השטח הצבוע חום בתשריט ישמש כשטח לטרמינל. השטח מיועד למסוף נוסעים ולמתקנים המיועדים למתן שרות לנוסע. לשטח זה המשמש מרכז מנהלי משולב בשטח מבני עזר ושרות תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת מחסנים וסככות נפרדים ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. חצרות השרות תהיינה סגורות ומוקפות בקיר, מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים - כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה. חזית המבנה תשולב במעברים מקורים ובשטחי גינון. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

#### 3.1.2 שטח מבנה עזר ומחסנים:

בהתאם לתכנית מספר ג/ 8414 המאושרת.

#### 3.1.3 שטח מסחרי:

בהתאם לתכנית מספר ג/ 8414 המאושרת.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מבני עזר ומחסנים	1,000	5	5	5
שטח מבנה ציבור-טרמינל	1,000	5	5	25
שטח מסחרי	1,000	5	5	3

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
							מפלס	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר
שטח מבני עזר ומחסנים	30%	*	20%	10%	30%	30%						
שטח מבנה ציבור-טרמינל	29.78%	*	19.78%	10%	29.78%	29.78%						
שטח מסחרי	27.48%	*	17.48%	10%	27.48%	27.48%						

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
שטח מבני עזר ומחסנים	1	7 *	-	-
שטח מבנה ציבור-טרמינל	2	9 *	-	-
שטח מסחרי	1	9	-	-

\* מתקנים מיוחדים עד גובה 22 מ' - מיכלי סילון, אנטנות ומנופים.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.3.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.3.3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובכפוף להוראות תכנית ג/ 8414.

#### 3.3.4. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### 3.3.5. 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 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 המינימליים 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 3.3.6. אשפה:

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

### 3.4 הוראות כלליות (3.4)

#### 3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 3.4.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### 3.4.5 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 3.4.6 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 3.4.7 כיבוי אש:

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

#### 3.4.8 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### 3.4.9 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובכפוף להוראות תכנית ג/ 8414.

#### 3.4.10 עבודות פיתוח:

כפי שמופיע בתכנית ג/ 8414.

#### 3.4.11 תאורת חוץ:

כפי שמופיע בתכנית ג/ 8414.

#### 3.4.12 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.**

אין לנו התחייבות שהמסמך להכנתו, הכינוי שבו הודיע ניתואמת עם  
כתיבתו, התנעין דמו, טיבית.  
חתימתנו הינה יצרני תכנון בלבד. אין בה כדי להסוות כל זכות  
ליזום ההכנות או לכל בעל זכויות אחר בשיטת התכנות כל עוד לא  
הודעה היטת וניתנת זמנו הסכם טמאים בוינו. ואין חתימתנו זו באה  
בניקוס ר זכנות כל בעל זכות בטטה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.  
לפי כל חזנה ועפ"י כל דיו.

לשון הסר סכס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו סכס  
בין השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית הכרה זו  
הודאה בקיום הסכס האמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בזה  
ההתנו י"י כי שרמט מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על  
כז זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכס כאמור ועפ"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנותית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחור 12345

תאריך: 10.8.15

**יזמי התכנית: רשות שדות התעופה.**

**גבי אופיר**  
המנהל הכללי

קיבוץ מעוז חיים.

קיבוץ מעוז חיים ושטח

**עורך התוכנית: אבישי טאוב-מורזים. תכנון אדריכלי ובנינו ערים בע"מ.**

**אבישי טאוב**  
תכנון אדריכלי ובנינו ערים בע"מ  
מורזים ד.ג. חבל כח זים  
טל. 04-6934977 פקס 04-6938468