

# מחוז הצפון

## גפה כנרת

### מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה אזורית עמק הירדן

## תוכנית מס' ג/14034

מתחם בית המועצה האזורית עמק הירדן-צמח

(שינוי לתכנית מס' ג/5123)

הודעה על אישור תכנית מס' 14034
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5511
מיום 27.3.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14034
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.1.06
לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הו"מ המחוזית

תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	הכנה
	יוני 2003	עדכון 1
להפקדה	יוני 2004	עדכון 2
תיקון להפקדה עפ"י ההנחיות ממכתב הועדה המחוזית מיום 3/4/05	יולי 2005	עדכון 3
תיקון למתן תוקף עפ"י הנחיות הועדה המחוזית מיום 18/1/06	פברואר 2006	עדכון 4

1. זיהוי וסיווג התוכנית:1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/14034-מתחם בית המועצה האזורית עמק הירדן- צמת, שינוי  
בקודתית לתכנית מתאר מס' ג/5123.

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף ובכלל זה את הגושים  
והחלקות כדלהלן:

מס' גוש	חלקה	חלקי חלקות
15716	3	2,4,25,27

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ-17.6 דונם (ממוחשב).

1.4 בעלי הקרקע:

א. מועצה אזורית עמק הירדן  
ב. מנהל מקרקעי ישראל  
טל: 04-6757430  
ת"ד 580 קריית הממשלה נצרת עלית

יוזם התוכנית:

א. מועצה אזורית עמק הירדן  
ב. ועדה מקומית עמק הירדן  
טל: 04-6757430  
טל: 04-6757636

עורך התוכנית:

מהנדס הועדה ששון מועלם  
טל: 04-6757635

מודד מוסמך:

רגם מהנדסים - עפולה  
טל: 04-6528449

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התכנית מהווה הקלה מתמ"א 13 וכלולה במקטע מס' 7 בתמ"א 13.  
 התכנית מהווה שינוי נקודתי לתכנית מס' ג/5123.  
 בכל מקרה של סתירה בהוראות תוכנית זו ביחס לתוכניות אחרות הוראותיה של תוכנית זו תהיינה עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.  
 ג. תוכנית הסדרי תנועה- כניסה למתחם בית המועצה האזורית צמח מאושרת ע"י מע"צ.

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימונים בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית קיימת/מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
חום עם קוים אלכסוניים בשחור	שטח למבני ציבור
אדום עם קוים אלכסוניים בשני כוונים בשחור	חניה
אדום/ירוק לסירוגין באלכסון	דרך משולבת
חום	דרך קיימת/מאושרת
ירוק	שטח פרטי פתוח
צהוב עם קוים אנכיים בשחור	אזור חוף רחצה
לבן/צהוב לסירוגין מאונך	אזור שמורת חוף
תכלת/צהוב לסירוגין מאונך	אזור רצועת תנועת המים
כתום	חוף רחצה ושטח ייבוש
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח ב-%	שטח במ"ר	שטח ב-%	שטח במ"ר	
24%	4.1	27%	4.8	אזור למבני ציבור
----	----	4%	0.6	רצועת חוף
13%	2.3	14%	2.5	רצועת מפלס תגודת המים
8%	1.4	----	----	חניה
10%	8.0	----	----	שטח פרטי פתוח
44%	7.8	55%	9.7	דרך קיימת
1%	0.2	----	----	דרך משולבת
100%	17.6	100%	17.6	סה"כ

## 2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התוכנית:

הסדרת מעמד סטטוטורי למציאות קיימת במתחם בנין בית המועצה האזורית עמק הירדן.

מתן מעמד סטטוטורי לדרך משולבת המפרידה בין בית המועצה במתחם חוף צמח כדרך שרות ודרך לצורכי חירום לחוף צמח ולמתחם בית המועצה האזורית עמק הירדן בצמח.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות והנחיות עפ"י המצב הקיים בשטח.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	קומה	שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ במ"ר
משרדים במבנה ציבור	ראשונה	305	1362	1667
	שנייה	1135	23	1158
	שלישית	1116	105	1221
	רביעית	660	13	673
	חמישית	196	40	236
סה"כ		3412	1543	4955

### 3. הוראות התוכנית:

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית למטרות שונות מהמפורט. בהוראות תוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 19/10/04 השימוש הקיים כולל החניה הינו זמני ללא קביעת פרק זמן מוגדר.

#### 3.1.1 שטח למוסדות ציבור:

השטח הצבוע חום מיועד למבנים ציבוריים, משרדים ושימושים נלווים שמטרתם לשרת את הציבור הרחב.

#### 3.1.2 שמורת חוף:

השטח הצבוע בתשריט ברצועות אנכיות-צהובות ולבנות לסירוגין הינו שטח שמורת חוף. באזור זה אסורה כל פעולת בניה, יותרו רק פעולות שימור ואחזקה שוטפים.

#### 3.1.3 חניה:

שטח המיועד לחניה למתחם המועצה האזורית עמק הירדן.

#### 3.1.4 שטח פרטי פתוח:

שטח המיועד לגינון ותשתיות תת קרקעיות ו/או עיליות.

#### 3.1.5 דרך משולבת:

דרך המשמשת את חוף הרחצה צמח ובנין המועצה האזורית כדרך שרות ויציאת חרום.

#### 3.1.6 דרכים:

דרך ארצית מס' 90 באחריות מע"צ מאושרת לתנועה עירונית וכינ-עירונית. בשטח זה יותרו עבודות סלילה, תשתיות וגינון בשולי דרכים בביצוע ו/או בהסכמת מע"צ.

### 3.2 טבלת זכויות התגלית בפניה לפי תקנות התכנון והבניה

(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והזתרים תש"ב 1992)

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

#### טבלת מוצעת (מצב קיים בפועל)

במטרים (2)	גובה בניה מקסימאלי מט' קומות	תכסית	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
			מסל"כ		שטחי שדרות		שימושים עיקריים		אחורי	צדדי (3)	קדמי		
			%-ב	ב-מ"ר	%-ב	ב-מ"ר	%-ב	ב-מ"ר					
גובה מבנה כ-13 מ' מרומ מדרכה צפונית שבכביש כ בגובל במגרש.	4 קומות + קומת עמודים ומקלט	תכסית בנין עיקרי לא תעלה על 42%	*	*	*	*	*	3.0 מ'	3.0 מ'	30.0 מ' * מציד כביש 90	4000	מבני ציבור	

הערה:

שטחי הבניה המקסימליים המותרים יהיו הנמוך מבין השניים בלבד (אחוזי הבניה המצוינים בטבלה או השטח המקסימלי המצוין במ"ר)

## 3.2 תשתיות:

## 3.2.1 מיים:

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

## 3.2.2 ניקון:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקון המבנה בתחום המגרש, והבטחת מערך ניקון כללי לשביעות רצון רשות הניקון.

## 3.2.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתוכניות ביוב המאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

## 3.2.4 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות האזורית. היתרי בניה יינתנו לאחר התחייבות מוסדרת של היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 3.2.5 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 הלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ
ברשת מתח עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה:

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשל 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

### 3.3 הוראות כלליות:

#### 3.3.1 כללי:

איחוד וחלוקה לפי תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד וחלוקה.

#### 3.3.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה האזורית עמק הירדן עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו למועצה האזורית עמק הירדן עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3.3.3 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

#### 3.3.4 חניה:

החניה תהיה בשטח המוקצה לכך בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. שטח חניה זה הינו זמני לפי החלטת ולנת"ע מיום 19/10/04

#### 3.3.5 מקלטים/מיגון:

פתרון מיגון בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) של צ.ה.ל.

#### 3.3.6 עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 3.3.7 כיבוי אש:

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

#### 3.3.8 סידורים לנכים:

יובטחו כל הסידורים המתחייבים מהתקנים למבנה ולמשרדים הקיימים לגישה ושירותים לנכים.



**4. מימוש התוכנית:**4.1 שלבי ביצוע:

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

4.2 תקפות התוכנית:

התוכנית משקפת מצב קיים בפועל.

**5. חתימות:**

מועצה אזורית

מועצה אזורית :

עמק הירדן

בעלי הקרע :

יזם התוכנית מועצה אזורית

עמק הירדן

ששון מועלים

מנהל תכנון

מ"ר

עורך התוכנית :