

221

20.5.87

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המחלקה להתישבות חקלאית

חבל הצפון ת.ד. 50 חיפה

כר' אלול תשמ"ה
12 ספטמבר 1985

כר' אלול
ת.ד. 50 חיפה
מחוז הצפון

הוצאה	מס' חשבון
1000	5550
מס' חשבון	מס' חשבון
מס' חשבון	מס' חשבון
18/11/85	
מס' חשבון	מס' חשבון

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון בקעת בית שאן

תכנית בנין ערים מפורטת

מס' 5550/א

שינוי לתכנית מתאר מס' 4469/א

להרחבת מושבי ביכורה

הנקודות: תל-תאומים

מרחב התכנון בקעת בית שאן

פרק א' : התוכנית











1. המקום: ביכורה
2. גבול התוכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התוכנית: "תוכנית בניין ערים מפורטת מס' שינוי לתכנית מתאר מס' 4469/ג להרחבת מושבי ביכורה מס' ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו הינה תוכנית מפורטת להרחבת מושבי שדה תרומות, רחוב ורויה.
6. שטח התוכנית: 548.0 דונם.

גושים וחלקות

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
23022	16	13, 14, 15
23023	12, 15, 16	1, 2, 4, 5, 9, 10, 11
		13, 14, 17, 18

7. יוזמי התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י, הכתובת: פלי"ס 7, חיפה. המחלקה להתישבות.
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, הכתובת: נצרת עילית, אזור התעשיה ת.ד. 580, מיקוד 17000.
9. עורכי התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י, הכתובת: המחלקה להתישבות, שדרות פלי"ס 7, חיפה מיקוד 31000.
10. מטרת התוכנית: א. תחום שטח פיתוח של המוניב ביכורה.
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.

גוונים בתשריט

- גבול התוכנית (קו כחול) 
- אזור מגורים (כתום) 
- אזור משקים חקלאיים ושטח חקלאי (פסים ירוקים) 
- שטח לבניני ציבור וספורט (פסים ירוקים ופסים חומים) 
- שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק כהה) 
- דרך קיימת (חום) 
- דרך מוצעת (אדום) 
- דרך לבטול (פסים אדומים) 
- דרך שדה (פסים ירוק ואדום) 
- שטח עתיקות (קו שחור מרוסק) 

פרק ג': הוראות כלליות

1. השימוש בקרקע ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תוכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התוכניות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מקלוט: המקלטים המסומנים בין גבולות המגרשים יהיו לשמוש 4 בתים בלבד ובניתן בהתאם לאישור הג"א.

פרק ד': רשימת תכליות ושימושים

1. איזור מגורים: בכל מגרש יוקמו 2 שבני מגורים נפרדים (בית להורים, ובית לבן מטשיך בעתיד).
2. איזור משקים חקלאיים: ישמש שטח למבנים משקיים מבני עזר להחסנת כלים וחומרים לבעלי חיים ולגידולים מוגנים. השטח החקלאי ישמש בקרקע לגידולים חקלאיים בלבד.
3. שטח לבניני ציבור וספורט: ישמש למבנים ציבוריים וצרכניים כגין גן ילדים, טיפת חלב, צרכניה, ומבני ספורט.

4. שטח פרטי פתוח

- א. שטחים לגינות ונגנים ציבוריים חורשות
- ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באיטור הועדה המקומית, מקלטים ציבוריים.

5. שטחים לדרכים

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים. נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניות.

6. דרך שדה

בהתאם למסומן בתוכנית, ובין כל שני משקים חקלאיים, תהיה דרך משותפת, שתאפשר גישה למבנים המשקים.

7. שטח עתיקות

החלקה מס' 11 לא תיושב, אלא באישור אנף העתיקות.

לוח שימושים והגבלות בניה

מרווחים			מס' קומות	שטח או % בניה	יח' דיור לחלקה	שטח מגרש מינימלי	יעוד השטח
קדמי	צדדי	אחורי					
3.0	3.0	5.0	1-2	200.0 מ'	2	1800 מ"ר	מגורים
2.0	2.0	3.0	1	75%	-	5.2 ד'	איזור משקים חקלאיים
6.0	8.0	8.0	1-2	2000.0 מ'	-	-	שטח לבניני צבור וספורט

הפקעות לצרכי צבור

כל הקרקעות המשמשות לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה וירשמו על שם מדינת ישראל ויוחכרו על ידה לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

הערות: אחוז הבניה או שטח הבניה. יהיה ברוטו בכל הקומות כולל מבני עזר ומרפסות פרט למקלט.

שרותי בניני ציבור, מסחר, בריאות, דת, תרבות, חינוך וספורט ינתנו ע"י המושביט שדה תרומות, רחוב ורויה.

פרק ה': חניות

1. לכל חלקת מגורים תותקן חניה אחת לכל יח' דיור.

פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, כל חשבונר.

2. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול;

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה טוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ולשביעות רצון של משרד הבריאות.

פרק ח': הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

קווי חשמל: אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ', מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל. לא תותר הקמת בנין מתחת לקו חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים בין קוי חשמל למבנים-מטרים

מתח הקו	בשטח בנוי		בשטח פתוח	
	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו המתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו המתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50	*	*
מתח עליון 150+170 ק"ו	9.50	13.00	*	20.00

בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מטר מצידו קו חשמל קיים בשטח שאינו מיועד לבניה לפי תוכנית בנין עיר מאושרת ובכל מקרה של שינוי יעוד שטח פתוח בנוי, יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים מינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

חפירה, חציבה, או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

- כבל חשמל תת קרקעי (ציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים
- עמודי חשמל מתח נמוך 2.50 מטרים
- עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.00 מטרים
- עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.00 מטרים

חפירה או חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

- כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.00 מטרים
- עמודי חשמל במתח נמוך 5.00 מטרים
- עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.00 מטרים
- עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.00 מטרים

בכפוף להוראות כל דין העברת קו חשמל, טלפון, ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תוכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השירותים פרטים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לבנין. יעברו בתוך המגרש בשטח שביין

הגבול של המגרש לקו בנין.

החובות היחידות לארץ ישראל
המנהלית להחישבות הקלאים
מדור תכנון המסק

21.4.87

חתימת היוזם

החובות היחידות לארץ ישראל
המנהלית להחישבות הקלאים
מדור תכנון המסק

21.4.87

חתימת המתכנן- אברהם

חתימת המבצע

חתימת בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5550

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.1.90 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5550
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3833
 מיום 10.1.90

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 303

מרחב תכנון נקודות 2012-2014

תכנית מס. 5550

הועדה המחוזית בשיבתה ר 8/1/86

מיום 8.1.86 תחליטה להאשר את
 התכנית ואת תנאי העל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס. 5550

מספר תכנית 3691

מספר תכנית 20889

מספר תכנית 3987