



**מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ותעשייה
(הוראת שעה)**

הועדה על אישור תכנית מס' 150/א/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

**מרחב תכנון מקומי
בקעת בית-שאן
יישובי גוש ביכורה**

תכנית מס' גבמ/ 150

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית-שאן
תכנית מפורטת 150/א/א
ילגל ביכורה
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום _____
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית _____
המהנדס _____

עדכון:

מאי 1992	- אייר תשנ"ב
ספטמבר 1992	- אלול תשנ"ב
נובמבר 1992	- חשון תשנ"ג
פברואר 1993	- שבט תשנ"ג
יוני 1993	- תמוז תשנ"ג
יוני 1994	- תמוז תשנ"ד
ספטמבר 1998	- תשרי תשנ"ט
מרץ 1999	- אדר תשנ"ט

המועצה האזורית בקעת בית-שאן

מחלקת בניה ופיתוח - מהנדסת המועצה

מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ותעשייה
(הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי בקעת בית-שאן

יישובי גוש ביכורה תכנית מספר ג.ב.מ/150

עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שנה) התש"ן 1990.

פרק א' – התכנית

- 1. המקום:**

מרכז ביכורה:	נ.צ 195 / 206
מושב רוויה:	נ.צ 194 / 206
מושב רחוב:	נ.צ 196 / 206
מושב שדי תרומות:	נ.צ 196 / 205
- 2. גבול התכנית:**

כמתוחם בקו כחול בתשריט.
- 3. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת ליישובי גוש ביכורה לשנת תשנ"ב.
התכנית תחול על כל השטח המוגדר בקו כחול שמופיע בתשריט.
התכנית מוגשת לאישור עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן – 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.
- 4. מסמכי התכנית:**
 - א. התשריט בקנ"מ 1: 5000 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ב. הוראת התכנית – 12 עמודים.
- 5. שטח התכנית:**

3275.85 דונם, חושב באופן גרפי, 261 יח"ד מקסימום, שהם 114 במגרשים חקלאיים, 55 מגרשים ליח"ד אחת ו- 46 מגרשים ליח"ד אחת או ל- 2 קרוונים.

חלוקת המגרשים ויח"ד לפי הישובים:

- מושב שדי תרומות:**
899.72 דונם, 38 יח"ד מקסימום שהם 31 במגרשים חקלאיים ו- 7 מגרשים ליח"ד אחת.
- מושב רוויה:**
1029.72 דונם, 160 יח"ד מקסימום, שהם 60 במגרשים חקלאיים, 8 מגרשים ליח"ד אחת, ו- 46 מגרשים ליח"ד אחת או 2 קרוונים.

מושב רחוב:

1014.80 דונם, 63 יח"ד מקסימום, שהם 23 במגרשים חקלאיים ו- 40 מגרשים ליח"ד אחת.

6. טבלת גושים וחלקות:

גוש	22981	23023	23022	23018	23014	23013	23012	20907
חלקות	5,7		6,9,17	,121,1-17 ,19-85 90-119		21,22	,33,37 ,31 ,40-45 8-11	
חלקי חלקות	4,6 8-12	1-5	,5,7,8 ,10,18 ,12-14 23,24	,86-89,18 120	2-4 20-32	2-18	,5,7 ,12-30 ,32 ,34-36 38,39	

7. יזמי התכנית:

המועצה האזורית בקעת בית-שאן.

8. עורכי התכנית:

המועצה האזורית בקעת בית-שאן.
מהנדסת המועצה – רותי פרום.

9. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

10. מטרת התכנית:

- תיחום שטח הפיתוח ליישובי ביכורה.
- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- קביעת הוראות בניה באזורים השונים.

11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות: תכנית מתאר מקומית ג/ 1111, ותכנית מפורטת למרכז ביכורה ג/ 6916 (טרם אושר).

פרק ב':

1. כללי:

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרה ופירוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/ במ/ 150 יישובי ביכורה אישור לפי הוראת שעה סעיף 165 לחוק הליכי תכנון ובנייה תש"ן, כולל תשריטים והוראות לשנת 1991.

הועדה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה – "בקעת בית-שאן".
אזור:	שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו+קו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש במותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
קו הבנייה:	קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
קו דרך:	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
תכניות בניוי:	מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים ספסלים, פרגולות, מדרכות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנת אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתכוון - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון, ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בניוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.
מבנה עזר:	ישמש כמחסן, מבנה עזר למלאכה ביתית, מעבדה ביתית, משרד ביתי.
מהנדס:	מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
בנין:	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
דרך:	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
בניני ציבור:	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
בעלים:	כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג':

הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציא בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בניוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא קבלת היתר כחוק.

פרק ד':

טבלת שטחים:

אחוזים מוצע	שטח מוצע בדונמים	אחוזים קיים	שטח קיים בדונמים	אזור
10.89%	356.88	-	-	אזור מגורים א'
3.00%	98.2	-	-	אזור מגורים ב'
75.18%	2462.89	20.61%	675.26	אזור חקלאי
3.38%	110.62	-	-	שטח למבני ציבור, מסחר וספורט
0.96%	31.48	-	-	שטח פרטי פתוח
0.30%	9.96	-	-	שטח למבני מלאכה
0.24%	7.71	-	-	שטח למבני מלאכה ומסחר
0.16%	5.25	-	-	אזור מסחרי
0.11%	3.66	-	-	בית קברות
-	-	78.58%	2574.06	שטח ישוב כפרי
0.81%	26.53	0.81%	26.53	שמורת נוף
0.39%	12.82	-	-	דרך מוצעת
4.51%	147.63	-	-	דרך קיימת - מאושרת
0.07%	2.22	-	-	דרך שדה
100.0%	3275.85 ד'	100.0%	3275.85 ד'	סה"כ

פרק ה':

1. כללי:

- א. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הועדה תכנית מדידה לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע וכדו', לשביעות רצון של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

2. אזורי מגורים:

- א. אזור מגורים א':
 1. מיועד למגורי בעלי משק חקלאי, הבן הממשיך ובני ביתם בלבד.
 2. בשטח החלקה תותר בניית 2 בתי מגורים וכן מבני עזר ששטחם עד 100 מ"ר.
 3. מקלטים.
 4. חניה - עפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
 5. גדר בנויה.
- ב. אזור מגורים ב':
 1. מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. תותר בניית בית מגורים אחד.
 2. מקלטים.
 3. מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר.
 4. חניה - עפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
 5. גדר בנויה.

- * זכויות המבנה: כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- * מבנה עזר: תותר הקמת מבנה עזר, בשטח כאמור לעיל ובקומה אחת בלבד. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קן בניין צדדי 0. בכל בקשה להיתר ייכלל פתרון חניה עפ"י התקן. במידה והחניות מקורות - הן תיכללנה במניין שטחי הבניה.
- * חניה: החניה תהיה עפ"י תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קן בנין צדדי 0.
- * גדר בנויה: ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה של 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו.

3. אזור חקלאי:

- השטח הצבוע בפסים ירוקים לסרוגין והנמצא מאחורי ובהמשך לשטח המיועד למגורים א' יהיה מיועד למשקים חקלאיים.
1. משקים חקלאיים ישמשו למבנים משקיים, מבנה עזר, מבנים לבעלי חיים, חממות, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קן בנין צדדי 0.
 2. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד. תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים, חממות ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קן בנין צדדי 0.
 3. כל הנאמר באישור משרד החקלאות ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 4. הגישה לשטח החקלאי תהיה ע"י מתן זכות מעבר בחלקת המגורים הצמודה.

4. שטח למבני ציבור, מסחר וספורט:

1. ייעודו של שטח זה ל:
 - א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכנייה ותנויות).
 - ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים, מקלטים.
 - ה. גני ילדים ופעוטונים.
 - ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הוועדה.
 - ז. מתקני ספורט.
2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל.

3. מיקומם והחלוקה תיהיה עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

5. שטח שמורת נוף:

עפ"י הנחיות תמ"א 8 לשמורת נוף.
לא תותר כל בניה בשטח זה אלא עפ"י המותר בתמ"א 8.

6. שטח פרטי פתוח:

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
ב. מגרשי משחקים.
ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

7. דרך שדה:

בהתאם למסומן בתכנית, תהיה דרך משותפת שתאפשר גישה למבנים במשקיים.

8. שטחים לדרכים:

דרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן חניה, שנקבע בחוק התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

9. שטח עתיקות:

שטח שבו שרידים עתיקים מוגנים לא תאושר בו כל פעילות אלא באישור רשות העתיקות.

10. בית עלמין:

כמסומן בתכנית.
על שטח זה יחולו דרישות ת/מ/א/19.

11. אזור מלאכה:

באזור מלאכה תותר הקמת מבני מלאכה, אחסנה, פריקה וטעינה, חצרות תפעול, מבני עזר ופעילויות שונות, חניות, מבני שירותים, מוסכים ותחנות סיכה, שירותים ציבוריים, מקלטים, מתקנים הנדסיים.

12. אזור מסחר:

באזור מסחר תותר בנית מסעדות, צרכניות, חנויות, חצרות, חניות, מבני עזר, מחסנים, מקלטים, מתקנים הנדסיים.

13. אזור מלאכה ומסחר:

באזור מלאכה ומסחר תותר הקמת מבני מלאכה, אחסנה, פריקה וטעינה, חצרות תפעול, מבני עזר ופעילויות שונות, חניות, מבני שירותים, מוסכים ותחנות סיכה, שירותים ציבוריים, מסעדות, צרכניות, חנויות ומחסנים, מקלטים, מתקנים הנדסיים.

15. תחילת ביצוע התכנית תחשב:

- א. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום כל התשתיות הכוללות: פריצת דרכים, מים וביוב.
ב. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום 25% מיסודות לבניה למגורים.

פרק ו' - חניה:

1. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.
2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

פרק ז' - עבודות פיתוח, נטיעות ושמירת עצים:

1. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח במגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים. מסעות לרכב מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.
3. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.

פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין או לסלילת דרך.
2. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
3. מים:
אספקת המים תעשה ע"י אגודת המים האזורית.
4. חשמל:
אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת, עפ"י דרישות חברת חשמל.
5. מערכת אנרגיה סולרית:
יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה.
6. מיכל גז:
יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.
7. מתקן כביסה:
יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

פרק ט' - שונות:

איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח 110 ק"ו - 9.5 מ'
2. אין לבנות בנינים מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. מקלטים :
מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראת הרשות המוסמכת ואישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.
4. הפקעות :
במידת הצורך תעשינה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק התכנון והבניה - סעיפים 188, 189.
5. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל כחוק.

חתימות

**המועצה האיזורית
בקעת בית-שאן**

המתכנן

היוזם

התכנון והתמנדווח עקרונית להבניה בתנאי שיש תוכנית מתאמת ע"י
רשות התכנון המוסמכת.

התוכנית תהיה ליתר דיוק תוכנית כללית ויש להקפיד על כללי התכנון
המסוימת וכלל התכנון הכללי של האזור. תוכנית זו תהיה בתוקף
יחד עם כלל התכנון הכללי של האזור. תוכנית זו תהיה בתוקף
לשם הבניה של כל

מיטה מסדורית
א/מחוזי

בעל הקרקע **מיטה** על יוזמו תהיה
תוכנית זו תהיה
תוכנית זו תהיה
תוכנית זו תהיה
תוכנית זו תהיה

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

5.5.99