

22.10.01

תקנונים 3 - רחוב-הרחבה.

תאריך: ספטמבר 2001.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	11708/ג
שם התוכנית	רחוב-הרחבה קהילתי
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	14.09.01
החליטה להמליץ לפני הועדה המחוזית	המחוז
המחוז	ירושלים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
שם הישוב: מושב רחוב.

שם התכנית: מושב רחוב - הרחבה קהילתית

תכנית מספר: ג/ 11708

שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/במ 150 מאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס.	11708/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5036
מיום	01-11-01

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס. 11708/ג	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 01.11.01 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

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

"מושב רחוב – הרחבה קהילתית" תכנית מספר ג/ 11708, שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/במ 150 מאושרת.

1.2 מקום התכנית:

מרכז מושב רחוב.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 196200 צפון: 206500

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23012	-	.45; 44; 43; 11
23022	-	.27; 9; 8; 6

1.3 שטח התכנית: 68.8 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

מנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם התכנית:

מושב רחוב.

ד.נ. בקעת בית שאן - טל: 04-6588086.

מגיש התכנית:

מושב רחוב.

ד.נ. בקעת בית שאן - טל: 04-6588086.

עורך התכנית:

אבישי טאוב – אדריכל – רשיון 17408.

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/במ 150 המאושרת ותואמת תכנית ג/ 11366, 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 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 1998	
9.98	עדכון 1
3.00	עדכון 2
5.00	עדכון 3
8.00	עדכון 4
11.00	עדכון 5
02.01	עדכון 6
06.01	עדכון 7
09.01	עדכון 8

1.8 נחלות ויחידות בשטח התכנית:

יח"ד מאושרות בג/במ 150: 129 יח'

נחלות מאושרות: 60 נחלות.

יח"ד מוצעות: 68 יח"ד.

סה"כ יח"ד בישוב: 197 יח"ד.

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח מגורים ב'	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק כהה בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
מבנה להריסה	- צבוע צהוב.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום בתשריט.
שטח ציבור מסחר וספורט	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע חום אפור וירוק לסרוגין בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
דרך מאושרת	- צבועה חום כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- צבועה באדום בתשריט.
דרך לביטול	- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע	- בקו מלא ומספר בתוכה.

1.11 טבלת שטחים:

מלב מוצע		מלב מאושר		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
51.2%	35.2	-	-	שטח מגורים א'
-	-	22.2%	15.3	שטח מגורים ב'
-	-	30.5%	21.0	שטח למבני ציבור, מסחר וספורט
-	-	24.6%	16.9	שטח פרטי פתוח
10.9%	7.5	-	-	שטח ציבורי פתוח
11.0%	7.6	-	-	שטח מבני ציבור
12.2%	8.4	-	-	דרך מוצעת
14.7%	10.1	22.7%	15.6	דרך מאושרת
100.0%	68.8 ד'	100.0%	68.8 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הכנת תכנית הרחבה קהילתית למושב רחוב הכוללת 68 מגרשי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח מעורב למבני ציבור, מסחר וספורט ומשטח מגורים ב' ומשטח פרטי פתוח לשטח מגורים א' מבני ציבור ושצ"פ.

2.2.2 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.3 התווית דרך חיבור עתידית לדרך 9001.

2.2.4 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	13600	68
מבני ציבור	5320	-
שטח ציבורי פתוח	90	-

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 מגורים א':

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט

בסעיף 3.2.

- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- ב. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:
 - שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 - לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 - כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
 - החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 - עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ג. בכל מגרש יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים. יחידות האירוח תהיינה חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא תאושר הקמת יחידות אירוח במבנה נפרד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח.
- ד. הגובה המרבי: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% גובה הגג השטוח עד קו המעקה העליון - 7.2 מ'.
- ה. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה ומרכיבי בטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח למבני ציבור:

בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים. חיבור דרך מספר 3 לדרך 9001 יבוצע רק לאחר העתקת דרך מס' 90 למיקומה החדש עפ"י תכניות מע"צ.

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 מגורים א'	470	3	3	5
שטח מבני ציבור	500	3	5	5
שטח ציבורי פתוח	100	3	3	3

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר
שטח מגורים א'	250	*	200	50	250	250
שטח מבני ציבור	85%	*	70%	15%	60%	85%
שטח ציבורי פתוח **	90	*	90	-	90	90

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** בניה בשטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יחידות אכסון למגרש.
	מס' קומות	במטרים	
מגורים א'	2	9	2
מבני ציבור	2	9	-
שטח ציבורי פתוח	1	4	-

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.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:

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

רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות**3.4.1 חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות

תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח'

וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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.

3.4.4 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת

דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

והבניה.

3.4.6 **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת

מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה

הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.7 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או

ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות

רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני

ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - תתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 1. יום התקבלה עקרונית לתכנית, כתנאי שווה להיות מתואמת עם
 תכנית התכנון המוסכמת.
 חתימתו והחתם נכנסו תוך כחמש (5) שנים ממועד חתימתו של בעל הקרקע על תכנית
 התכנית מלווה ל...
 ונחתם על ידי...
 הסכמת...
 הוחק...
 ל...
 כי...
 בקיום...
 מי שרשם...
 אחרת...
 ניתנת אד זרק הנקודת מבט התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנחם הצפורה
 תאריך... 28.10.01.

יזם ומגיש התוכנית: מושב רחוב.

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ .

אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.נ. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468