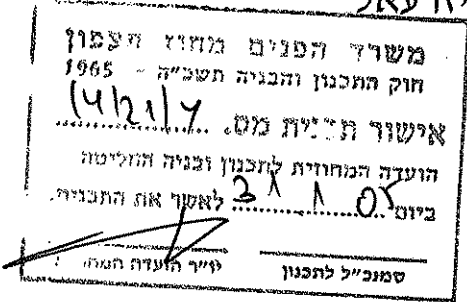


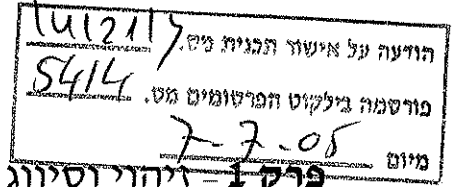
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק יזרעאל



שם ישוב: בית שערים



פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

תכנית חלוקה מחדש והסדרת מגרשים - בית שערים  
 מס' ג/14121 המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/6822

1.1 שם התכנית:

מושב בית שערים

1.2 מקום התכנית:

מזרח: 217120	צפון: 733770	נ.צ. מרכזי:
ח' חלקה	חלקה	מספר גוש
10, 11, 12, 13, 37, 38		11242
31	1-23, 30, 33, 34, 35	11249

31 מתוכן 28 מאושרות עפ"י תכניות תקפות קודמות

1.3 מס' יח"ד:

77.55 דונם

1.4 שטח התכנית:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, נצרת  
 עילית, טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521

1.5 בעלי ענין:

יום התכנית: מושב בית שערים, ד.ג. יזרעאלים 30046  
 טל. 04-9833225

מגיש התכנית: מושב בית שערים, ד.ג. יזרעאלים 30046  
 טל. 04-9833225

עורך התכנית: נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים  
 ונוף בע"מ, ד.ג. משגב 20155  
 טל. 04-9902215 פקס. 04-9909990

תמ"א 31: התכנית תואמת לתמ"א 31  
 תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת לכולן.  
 ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
 תכנית אב: אין  
 תכנית מתאר מקומית: אין  
 תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6822 מאושרת.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

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

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.  
 ב. תשריט ראשי ובו תשריט מצב קיים/מוצע בק.מ. 1:1000 וכן תשריט סביבה קרובה (תכ' ג/6822) בק.מ. 1:2500 ותשריט סביבה בק.מ. 1:20000

1.7 **מסמכי התכנית:**

תאריך	פעולה
14/04/04	דיון במחוזית
10/05/04	תיקון עפ"י פרוטוקול
21/04/05	תיקון עפ"י החלטת ועדת משנה לשמיעת התנגדויות

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 **הגדרות המונחים:**

1.10 **טבלת שטחים:**

תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יעוד השטח
% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	
5.50	4.26	4.22	3.26	מגורים א'
26.37	20.41	25.71	19.90	מגורים ב'
32.33	25.02	34.39	26.62	דרך קיימת
3.37	2.61	0	0	דרך מוצעת
0.61	0.47	1.67	1.29	שטח צבורי פתוח
31.68	24.52	33.24	25.73	שטח למבני צבור
0.14	0.11	0.77	0.60	שטח חקלאי
100	77.4	100	77.4	סה"כ

**1.11 מקרא צבעים וסימנים:**

- כתום	מגורים א'
- תכלת	מגורים ב'
- חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
- אדום	דרך מוצעת
- ירוק	שטח ציבורי פתוח
- חום בהיר תחום בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
- פסים ירוקים אלכסוניים ע"ר לבן	שטח חקדאי
- קו צהוב	מבנה להריסה
- מספר ברבע העליון של העגול.	מספר הדרך
- מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
- מספר ברבע שמאלי של העגול.	קו בנין משמאל לדרך
- מספר ברבע ימני של העגול.	קו בנין מימין לדרך
- קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.	גבול חלקה ומספרה
- קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
- קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין.	גבול גוש
- מסומן בקו כתול עבה.	גבול התכנית המוצעת
- קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.	גבול מגרש מוצע ומספרו
- קו שחור מרוסק ומספרו ללא מסגרת	גבול מגרש קיים לביטול ומספרו
- פסים אדומים אלכסוניים.	דרך לביטול

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 **מטרות התכנית:** חלוקה מחדש והסדרת זכויות קניין במקרקעין, הגדלת דרכים והתאמתם למצבים הרשומים בתשריט לצרכי רישום. שינוי יעוד מקרקע חקלאית בנחלות קיימות לקרקע למגורים א' ולהיפך, סימון מקלטים ציבוריים לפי מקומם בפועל.
- 2.2 **עיקרי הוראות התכנית:** חלוקה מחדש של שטחי מגורים א' ו- ב' תוך הגדלת מס' מגרשי מגורים ב' מ-22 ל-25 וחילופי שטחים בין דרכים, שצ"פ, מבני ציבור ושטחים חקלאיים לבין שטחי מגורים ולהיפך וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	$(250 \times 2 + 60) \times 2 = 1,120$	$2 \times 3 = 6$
מגורים ב'	$250 \times 25 = 6,250$	$25 \times 1 = 25$
מבני צבור	$25020 \times 40\% = 10,008$	

## פרק 3 - הוראות התכנית

### רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 האזור: מגורים א'

3.1.1 כל התכליות המותרות תהיינה עפ"י התכליות המותרות כפי שמצויינות בתכנית בית שערים מס' ג/6822.

3.1.2 ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים: 2 יח"ד בנות עד 250 מ"ר + 1 יח"ד בת 60 מ"ר הצמודה לאחת הדירות הגדולות.

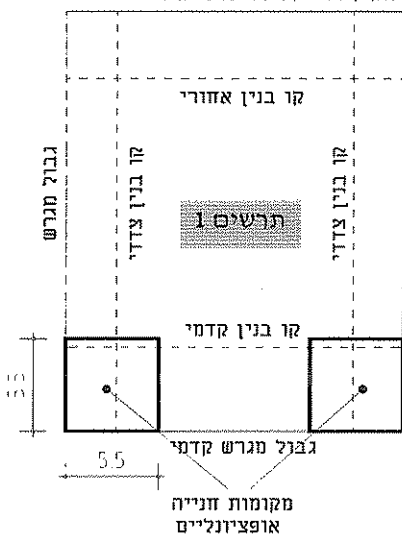
3.1.3 ניתן למקם חניות במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש עפ"י המסומן בתרשים 1, אורך הצלע הגובלת בדרך לא יעלה על 5.5 מ' ועומק החניה המירבי יהיה 5.5 מ'. ניתן יהיה לקרות את החניה, במסגרת שטחי השירות המותרים, ובלבד שגובה החלל לא יעלה על 2.3 מ' גג החניה ידרש להיות שטוח.

3.1.4 ניתן לתכנן את החניה גם באופן אינטגרלי עם מעטפת בית המגורים או במקום אחר בתחום קווי הבניה, במקרה כזה יש צורך לתאם עם הועדה המקומית את מקום התחברות דרך הגישה לחניה עם הדרך הציבורית.

### 3.2 האזור: מגורים ב'

3.2.1 כל התכליות המותרות תהיינה עפ"י התכליות המותרות כפי שמצויינות בתכנית בית שערים מס' ג/6822.

3.2.2 ניתן למקם חניות במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש עפ"י המסומן בתרשים 1, אורך הצלע הגובלת בדרך לא יעלה על 5.5 מ' ועומק החניה המירבי יהיה 5.5 מ'. ניתן יהיה לקרות את החניה, במסגרת שטחי השירות המותרים, ובלבד שגובה החלל לא יעלה על 2.3 מ' גג החניה ידרש להיות שטוח.



3.2.3 ניתן לתכנן את החניה גם באופן אינטגרלי עם מעטפת בית המגורים או במקום אחר בתחום קווי הבניה, במקרה כזה יש צורך לתאם עם הועדה המקומית את מקום התחברות דרך הגישה לחניה עם הדרך הציבורית.

3.2.4 לא תותרנה גישות לחניה ולפינוי אשפה למגרשים באזור זה מכבישים מס' 21, 22 אלא רק מכבישים אחרים הגובלים עימם או שניתנה בתכנית זאת גישה אליהם בזכות דרך מכבישים אחרים למעט למגרשים מס' 2107, 2111, 2114.

3.3 **האזור:** מבני צבור  
 מבנים עבור פעולות תרבות, ספורט, צרכניה, שרותים חקלאיים, מינהל, בריאות, חינוך ודת.

3.4 **טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד ומס' מבני מגורים במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם (שימושים עיקריים)		
	מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי	
3 יחיד בשני מבנים	2 + עליית גג	בגג משופע 9 מ' מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה עם הקרקע עד קדקד הגג.	695 מ"ר	560 מ"ר לשטח עיקרי	60 מ"ר למבנה עזר	560 מ"ר מורכבים ממבנה אחד המכיל 1 יחיד בת עד 250 מ"ר ומבנה שני המכיל 1 יחיד בת עד 250 מ"ר + 1 יחיד בת עד 60 מ"ר	-	695 מ"ר	5	4	3	עפ"י התשריט	מגורים אי	
					25 מ"ר לחניה									0 לחניה
					25 מ"ר לחנייה									
1 יחיד במבנה אחד	2 במבנה בעל גג שטוח	בגג משופע 9 מ' מדוד מהמפגש של הרצפה התחתונה עם הקרקע עד קדקד הגג.	300 מ"ר	150 מ"ר לשטח עיקרי	25 מ"ר למבנה עזר	250 מ"ר	-	300 מ"ר	5	4	3	480	מגורים ב'	
					25 מ"ר למבנה עזר									0 לחניה
					25 מ"ר לחנייה									
	עלית גג בשטח מירבי של 50 מ"ר בבתים עם גגות משופעים בלבד													
	מבנה עזר וחנייה חד קומתיים													
	12	3	46%	46%	6%	40%	-	46%	5 לפי קיים ורק לקיים	4 לפי קיים ורק לקיים	4 או לפי קיים ורק לקיים	500	מבני צבור	
עבור מקלט קיים בלבד ועבור מתקנים הנדסיים בשטח של עד 15 מ"ר כ"א													שצ"פ	

## הוראות נוספות:

### 3.5 תשתיות:

- 3.5.1 מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.5.2 ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.5.3 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.
- 3.5.4 אספקת חשמל:**  
כל קווי החשמל- מתח גבוה ומתח נמוך- בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זאת אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שנוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.  
תחנות השנאה: בשטח התכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים צבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש – עבור תחנת השנאה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת השנאה יהיו חייבים להקנות לספק החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת ההשנאה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם ספק החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת ההשנאה.
- 3.5.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 - 5.0 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.
- ב. 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.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 3.5.6 אשפה:

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

## 3.6 הוראות כלליות:

### 3.6.1 חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 3.6.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3.6.3 רישום:

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

### 3.6.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 3.6.5 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

### 3.6.6 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 3.6.7 היטל השבחה:

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

### 3.6.8 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.

**עתיקות:** 3.6.9  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א'  
לחוק העתיקות תשל"ת.

**הוראות הג"א:** 3.6.10  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד  
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**כיבוי אש:** 3.6.11  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,  
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**סידורים לנכים:** 3.6.12  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור  
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**תקפות התכנית:** 3.6.13  
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב  
כמבוטלת.

#### פרק 4 - חתימות

בית שיעורי ת"ת  
יושב ראש מועצת התכנון והבניה  
חקלאית שיתופית בע"מ

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

ועדה מקומית:

יעד אזורי מגורים  
בנוכחני ערים ונוף  
בע"מ

עורך התכנית: