

עמך 0-6

הפקדה  
א.ל.ו

14.8.06

17.5.07

תקנונים 3 / רוויה-הרחבת מגורים.

תאריך : פברואר 2006.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' 14360  
 הועדה המוויז'ית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 05/05/04 להפקיד את התכנית  
 הרצל גזי  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14360  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5691  
 מיום 12.7.07

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

שם התכנית: רוויה-הרחבה ב'

תכנית מספר : 14360  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/במ/ 150 מאושרת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 בקעת בית-שאן  
 תכנית מפורטת 14360/ג  
 רוויה - הרחבה  
 הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום 23/05/03  
 החליטה למליץ בפני הועדה המחוזית  
 הרצל גזי  
 המהנדס

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14360  
 הועדה המוויז'ית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25/02/06 לאשר את התכנית  
 הרצל גזי  
 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

הודעה על אישור תכנית מס' 14360  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5691  
 מיום 12.7.07

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

"רוויה-הרתבה ב' " תכנית מספר ג/ 14360 שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/במ/ 150 מאושרת.

**(1.2) מקום התכנית:**

מושב רוויה .

נ.צ. מרכזי: מזרח: 244750 צפון: 706750

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
20907	-	17
20908	-	1,2,9

**(1.3) שטח התכנית:** 164.6 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

**תאריך מדידה:** 18.09.2002 **עדכון מדידה:** 05.02.06

**(1.4) בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל .

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211 .

**יוזם ומגיש התכנית:** מושב רוויה

ד.נ. בקעת בית שאן. טל: 04-6588711 .

**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 – מאושרת. התכנית תואמת לתמ"א 31 – לפי תשריט יעודי הקרקע השטח מוגדר כשטח נוף כפרי/ פתוח. ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות אין מגבלות. התכנית תואמת לת.מ.מ 2 שינוי 9- השטח מוגדר כישוב כפרי וכשטח נוף כפרי/ פתוח. 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 8 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

ג. טבלת שטחי מגרשים.

**(1.7) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
יולי 2003.	עדכון 1
ספטמבר 2003.	עדכון 2
אוקטובר 2003.	עדכון 3
ינואר 2004.	עדכון 4
יולי 2004.	עדכון 5
פברואר 2006.	

(1.8) ע"פ תמ"א 31: 60 נחלות מתוכננות- עד 250 יח"ד.

נחלות מאושרות בג/במ/ 150 : 60 נחלות (120 יח"ד).

**יח"ד מוצעות בתכנית זו:** 60 יח"ד.

**סה"כ יח"ד בישוב:** 180 יח"ד.

**1.9 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.10 באור סימני התשריט- מצב מוצע:**

- גבול תכנית - קו כחול.  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.  
 גבול גוש רשום - קו ירוק משונן.  
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר בתוך עיגול.  
 גבול ומספר מגרש מוצע - בקו מלא דק בשחור ומספר בתוכה.  
 שטח מגורים א' - השטח הצבוע צהוב בתשריט.  
 שטח מגורים ב' - השטח הצבוע תכלת בתשריט.  
 שטח מגורים ג' - השטח הצבוע כתום בתשריט.  
 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט.  
 שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק ותחום בירוק כהה בתשריט.  
 שטח למבני ציבור מסחר וספורט- השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור ותחום בחום כהה בתשריט.  
 שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.  
 דרך מוצעת - השטח הצבוע אדום בתשריט.  
 דרך מאושרת - השטח הצבוע חום בתשריט.  
 מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.  
 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.  
 בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.  
 מבנה להריסה - המבנה המרושת בצבע שחור.  
 שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתשריט.  
 שטח נוף כפרי/פתוח ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.  
 שטח שמורת טבע וגנים לאומיים (שמורת גלבוע)- השטח הצבוע בירוק כהה בתשריט.  
 שטח יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת באדום בתשריט.  
 שטח יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט.  
 שטח פארק יער מוצע ע"פ תמ"א 22 - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע חום.

**1.11 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
18.2%	30.0	-	-	שטח מגורים ג'
11.6%	19.1	-	-	שטח ציבורי פתוח
59.6%	98.2	99.9%	164.5	שטח חקלאי
10.5%	17.2	-	-	דרך מוצעת
0.1%	0.1	0.1%	0.1	דרך מאושרת
100.0%	164.6 ד'	100.0%	164.6 ד'	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הכנת תכנית תרחבת מגורים למושב רווייה הכוללת 60 מגרשי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח קרקע חקלאית לשטח מגורים ג', לשטח ציבורי פתוח ושטח לדרכים.

2.2.2 התוויית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
60	3000	14,700	שטח מגורים ג'
-	-	100	שטח ציבורי פתוח

### פרק 3 : הוראות התכנית.

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן 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.

#### 3.1.1 שטח מגורים ג':

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. 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.
- גודל יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר ליחידה. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידת האירוח הינו אישור משרד התירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.
- 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.
- ו. תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי במבנה נפרד או בצמוד למבנה הראשי ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ז. תותר בנית מחסנים כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בתנאי שלא יחרוג מקווי בנין ומהנחיות ומגבלות הבניה ובתנאי הסכמת השכן.

#### 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 חקלאי:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט ישמש כשטח חקלאי. בשטח זה יחולו כל ההוראות ע"פ תכנית ג/ 6540 המאושרת.

#### 3.1.4 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - כוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים. הגדרת דרך- כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תכולת דרך- ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הלכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

**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
שטח מגורים ג'	450	3	5
שטח ציבורי פתוח	100	3	5

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 ג'	295 מ"ר	*	245 מ"ר	50 מ"ר	295 מ"ר	295 מ"ר
שטח ציבורי פתוח **	100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר

\* 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		צפיפות / מספר יחידות איכסון למגרש.
	מס' קומות	במטרים	
מגורים ג'	2	9	1
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:**
1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
  2. תנאי להיתר בניה בישוב הינו אישור תכנית כללית למערכת איסוף השפכים בישוב.
  3. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו החל מ- 1.1.07 אלא לאחר ששפכי בישוב יחוברו בפועל למתקן טיפול אזורי, ע"פ תכנית ביוב מאושרת.
  4. תנאי לחיבור בתים חדשים למערכת מי שתיה- השלמת ביצוע שינויים נדרשים במערכת מי השתיה ע"פ דרישות משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המאושרת.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:**
- רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.
- 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'.  
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 האנכיים 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. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### **3.4.2 הפקעות:**

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 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית שאישרה 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.

#### **3.4.10 תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## 3.5 : טבלת מגרשים בשטח מגורים ג':

מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*	מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*
501	500.0	540	500.0
502	500.0	541	500.0
503	500.0	542	500.0
504	500.0	543	500.0
505	500.0	544	500.0
506	500.0	545	500.0
507	500.0	546	500.0
508	500.0	547	500.0
509	500.0	548	500.0
510	500.0	549	500.0
511	500.0	550	500.0
512	500.0	551	500.0
513	500.0	552	500.0
514	500.0	553	500.0
515	500.0	554	500.0
516	500.0	555	500.0
517	500.0	556	500.0
518	500.0	557	500.0
519	500.0	558	500.0
520	500.0	559	500.0
521	500.0	560	500.0
522	500.0		500.0
523	500.0		500.0
524	500.0		500.0
525	500.0		500.0
526	500.0		500.0
527	500.0		500.0
528	500.0		500.0
529	500.0		500.0
530	500.0		500.0
531	500.0		500.0
532	500.0		500.0
533	500.0		500.0
534	500.0		500.0
535	500.0		500.0
536	500.0		500.0
537	500.0		500.0
538	500.0		500.0
539	500.0		500.0

\* מדידת שטח המגרש בוצעה במדידה גרפית.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל,**

אני מצהיר/תצהיר כי הנכס הנ"ל...  
 חתום/תחתום על הדף הזה...  
 לרשום/לרשום את הנכס הנ"ל...  
 לטובת/למטרות...  
 כל זכויות/זכויות...  
 תחת/תחת...  
 תאריך: 5.7.06

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז תל אביב

**יזם ומגיש התוכנית: מושב רוויה.**

*דני ה*  
 מושב עובדים של הפועל המזרחי  
 לחתימת שיתוף בע"מ  
 ד.ג. בקעת בית שאן 10920

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

*אבישי טאוב*  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 טל. 04-69344977 פקס. 04-6938468