

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' **בב/מק/16-תכנית איחוד וחלוקה**

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית שאן
הודעה על אישור תכנית מס' **בב/מק/16**
פורסמה ביום **28/9/08**
מיום **9/10/08** עמוד **288**

הודעה על אישור תוכנית מס' **א.ת.י.ב**
פורסמה בעיתון **הצופה** ביום **26/9/08**
ובעיתון **הכנסת** ביום **28/9/08**
ובעיתון מקומי **א.ת.י.ב** ביום **29/9/08**

מחוז **הצפון**
מרחב תכנון מקומי **בקעת בית שאן**
סוג התוכנית **שנוי לתכנית ג/6074 בסמכות זו מקומית עפ"י סעיף 62 א(א)-מס 1 לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965**

הועדה המקומית בקעת בית שאן
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדעון בועדה מקומית
תאריך **26/9/08** מחנכס הועדה **[Signature]** מזכירות הועדה

ועדה מקומית בקעת בית שאן
הפקדת תכנית מס' **בב/מק/16**
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בושיבה מס' **209605** ביום **26/9/08**
תהליך היעדר **[Signature]**

ועדה מקומית לתכנון ובניה
עמק המעיינות
אישור תכנית מס' **בב/מק/16**
הועדה המקומית החליטה ולאשר את התכנית
בושיבה מס' **209605** ביום **9/10/08**
יו"ר הועדה **[Signature]** סמנכ"ל תכנון **[Signature]**

הודעה על הפקדת תוכנית מס' **א.ת.י.ב**
פורסמה בעיתון **הצופה** ביום **15/6/08**
ובעיתון **הכנסת** ביום **15/6/08**
ובעיתון מקומי **א.ת.י.ב** ביום **20/6/08**

26/03/2008

עמוד 1 מתוך 20
הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
הודעה על הפקדת תכנית מס' **בב/מק/16**
פורסמה ביום **5832** מס'
מיום **15/4/08** עמוד **3950**

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיקרה חלוקת משנה של חלקות קיימות-חלקות מגורים וחלקת חקלאות.
חלוקת המשנה בחלקות אלה תיעשה כך ששטח שתי חלקות המשנה יהיה זהה-תיעשה חילוף של שימושי הקרקע ביניהן.
אין שנוי בשטח יעודי שטחים בשתי החלקות, ואין שינוי בזכויות הבניה..

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תוכנית מס' בב/מק/16

1. זיהוי ושיווג התוכנית

תכנית עין הנציב איחוד וחלוקה	שם התוכנית	1.1
	שטח התוכנית	1.2
	331.5 דונם	
	מספר מהדורות	1.3
	שלב א	
<ul style="list-style-type: none"> • הגשה-20.12.06 • הגשה אחרונה-26.03.03 4 	מספר מהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> תשריט-10.03.08 תקנון-26.03.08 	תאריך עדכון	
	סוג התוכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת • תכנית איחוד וחלוקה.. 	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • כן • לא 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 62 א/א-מס 1 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 247/250
קואורדינטה Y 708/700

1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח המגורים הקיים-זכך חלק מחלקה חקלאית ממערב לו-לפי הסימון במפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית בקעת בית שאן

התחייכות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

קבוץ עין הנציב

שכונה

ד.ג.בקעת בית שאן מיקוד 10805

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22870	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
22870	22878 22879

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6074/ג	• שינוי	חילופי שטחים, ללא שנויים נוספים.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גודל מאש	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
		בצלאל רינות	20.12.06			1:1250	מחייב	חוראות התוכנית תשריט התוכנית
		בצלאל רינות	20.12.06				מחייב	

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

זמנית	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
mazsec@hanatziy.org.il	6062917	6062917	6062911	ד.ג בקעת בית שאן מיקוד 10805	ע.ג.מ. תע"ב אנשה. ע.ג.מ. 570003731. שאן	ע.ג. תע"ב	קב"ץ	

1.8.2 יזם במועל

זמנית	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
ראח סעיקי 1.8	6062917		6062911	ד.ג בקעת בית שאן מיקוד 10805	ע.ג.מ. תע"ב אנשה. ע.ג.מ. 570003731. שאן	ע.ג. תע"ב	קב"ץ	

26/03/2008

עמוד 5 מתוך 20

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישו התוכנית

דוא"ר	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחזור את המידע: חוכר
tzafonmipuh@muni.gov.il	04 6560521	04 6558211	מלון פלזה רחוב הרמון 2 ת.ד 580 נצרת עילית 17105			מנינה מקרקעין ישראל מחוז הצפון		• • •

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכו' /

דוא"ר	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחזור את המידע: אדריכל
bershit3@hanatziv.org.il	04 6062997	050 5460734 04 6062725	קבוץ עין חטיב ד.ג.ב.קעת בית שאן מיקוד 10805	עין חטיב אגודה ע.מ. 570003731.אגודה	21152	000704460	נצילאל דינת	אדריכלות ולבני ערים.	• אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה של חלקות לפי סעיף 62 א-א-1 ללא שנוי בשטח הכולל ובזכויות הבניה למגורים על פי ג/6074 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקה של חלקות רלבנטיות כך שחלקות המשנה יחליפו יעודי שטחים
 2.2.2 איוון מלא בשטח, כך שבתחום התכנית המאושרת ג/6074, לא השתנו גדלי השימושים השונים וזכויות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	331.5 דונם			331.5 דונם	שטח התוכנית - דונם
	לפי ג/6074			לפי ג/6074	מגורים - מספר יח"ד בחלקת המשנה
	לפי ג/6074			לפי ג/6074	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר-בחלקות המשנה
					חקלאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	23 22	מגורים א
	663 662	חקלאות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א

4.1.1 שימושים
כפוף לשימושים בג/6074 המאושרת

4.1.2 הוראות

כפוף להוראות בג/6074 המאושרת

4.2 אזור חקלאי

4.2.1 שימושים
כפוף לשימושים בג/6074 המאושרת

4.2.2 הוראות

4.3 פרטי פתוח

4.3.1 שימושים
כפוף לשימושים בג/6074 המאושרת
..א

4.3.2 הוראות

כפוף להוראות בג/6074 המאושרת.
..א

5. טבלת רזינות והוראות בניה – מצב מוצע *

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צינור-צינור	קווי בנין צינור-צינור	קווי בנין קדמי	מרחק ממוחה לקניסה הקופעת	מספר מעל לקניסה הקופעת	גובה מובנה (מטר)	צפיפות (ק"מ ² /מטר)	מספר יחידים	רזינות (%)		אחוזי בניה (מטר ²)	שטחי בניה (מטר ²)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/מרכז (מ"ר)	מס' רח' שטח	יערי
									משטח תא רישום	תא רישום			שטחי	מרחק לקניסה הקופעת	שטחי			
					לפי 6074/א	לפי 6074/א	לפי 6074/א		לפי 6074/א	לפי 6074/א	לפי 6074/א		לפי 6074/א	לפי 6074/א	לפי 6074/א		22.23	דריס /
					המאשרת	המאשרת	המאשרת		המאשרת	המאשרת	המאשרת		המאשרת	המאשרת	המאשרת			

* רזינות הבניה הן עפ"י הוראות התכנית 6074/א המאושרת.

6. הוראות נוספות

- 6.1 איכות הסביבה
השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנון תהיה בתיאום ועפי הוראות המשרד חלאיכות הסביבה, ולשביעת רצונם
- 6.2 ניקוז מי גשם
המבצע מתחייב לבצע את הניקוז עי החלול. שפועי קרקע, תעלות, וצנורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, לרבות פתרון למניעת זיהום משטחי עבודה ואיחסון חיצוני.
- 6.3 שפכים
כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב או בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.4 אספקת מים
יש להבטיח מניעת חדירת שפכים ומי ניקוז למערכת המים. מערכת המים תעמוד בדרישות משרד הבריאות.
- 6.5 פסולת
התכנית תכלול דרכי טיפול וסילוק פסולת לסוגיה. יקבעו תחנות ריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ100 מ אחת מהשניה. באזורי משק ותעשייה תיקבע תכנית ריכוז אשפה עפי הצורך ולשביעות רצון הועדה. האשפה תיאסף עי מי. א. בקעת בית שאן
- 6.6 רעש
בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל פי כל דין. רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים.
- 6.7 זיהום אויר
לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.8 חומרים רעילים ומסוכנים
פירוט סוגים וכמויות. תנאי איחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה במידת הצורך על פי קביעת הו המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה יערך סקר סיכונים.
- 6.9 חשמל
לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחלקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קו החשמל-לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מרשת מתח נמוך - 2 מ
מקו מייג עד 22 ק"ו - 5 מ
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ
מקו מתח עליון - 10 מ
אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ2.0 מטרים מכבלים אלה.
- 6.10 מיגון
תנאי למתן היתר בניה-עמידה בדרישות פקוד העורף.
גד אשית
- 6.11 הפקעות לצרכי ציפון אדריכלי ואורחני - קינץ עין הנצי"צ
השטחים המיועדים לצרכי ציפון אדריכלי ואורחני - קינץ עין הנצי"צ
המקומית, בהתאם להחלטות מועדון הבניה, התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א	מימוש זכויות המגורים	

7.2 מימוש התוכנית

טנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת נספח תחבורה, תברואה וניקוז-על פי הנחיות הועדה המקומית ובאישור הגורמים המוסמכים.

לא הוחל במימוש התכנית חמש שנים מיום הפקדתה-תבטל התכנית

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.3.08			570003731	עין הנצי"ב	מגיש התוכנית
26.3.08			570003731	עין הנצי"ב	יום בפועל (אם רלבנט)
					בעלי עניין בקרקע

אין לנו התנגדות ערבנית לתכנית. טננאי שני תייה ניתאמת עם השוית התכנית. חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום היקב האטור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש נאחטנו על פיו זכויות כלשהו בשטח התכנית. כל זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכס כאמור יוב"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק נטקודת טכט תכנונית.

עמוד 11 מתוך 20

תאריך: 26/03/2008
 מינוח: מ. יוסף

20.12.06 050-46073 06-6062997	אדריכלי ומורכבי קיבוצ פלאצון - פלאצון 06-8082726/731	תכנון אדריכלים עין הנציב- אגשה 570003731	000704460	רינות בצלאל	עורך התוכנית
-------------------------------------	--	--	-----------	-------------	--------------

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון ורתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	<p>ועדה מקומית בקעת בית-שאן 16/12/07 אישור תכנית מס' 219/07 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 208/07 ביום 21/9/07</p> <p>י"ר העדה מנהל תכנון מ"ר 3 יאסר</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
(2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!