

7.5.08
21.5.09
הפקדה
א.ק.ר
ע"מ, ג.ל.ע

תקנונים 5 / בקעת בית שאן- פרדס אזורי
תאריך: מרס 2007.

23 06 2007
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
תכנית מפורטת 15889/ג
פרדס אזורי
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום 8/5/05
החליטה להקליף בפני הועדה המקומית
קיסרי
וימהנדס

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15889
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.10.08 לאשר את התכנית
יוסון ברוך
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. בקעת בית שאן
המקום: פרדס אזורי בקעת בית שאן

שם התכנית: פרדס אזורי-בקעת בית שאן
תכנית מספר: ג/15889
התכנית מהווה שינוי למשי"צ 50 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 15889
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5965
מיום 17.6.09

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15889
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5965
מיום 17.6.09

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 15889
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.6.06 להפקיד את התכנית
הד"ר גדי
יו"ר הועדה המחוזית

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובניי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

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

פרדס אזורי- בקעת בית שאן תכנית מספר ג/ 15889 המהווה שינוי למשי"צ 50 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

פרדס אזורי בקעת בית שאן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 247500 צפון: 702250

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23017	-	11-14
20903	-	1

(1.3) שטח התכנית: 13.3 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 05.04.2005 **עדכון מדידה:** מרס 2007.

מודד מוסמך: איהב זועבי-יפיע רחי ראשי ת.ד. 307 16955 טל: 04-6568886.

(1.4) בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזמים: - חמודיה- ד.נ עמק בית שאן 10855. טל: 04-6589000. פקס: 04-6586472.

-טירת צבי- ד.נ עמק בית שאן 10815. טל: 04-6078702. פקס: 04-6586336.

-כפר רופין- ד.נ עמק בית שאן 10850. טל: 04-6068114. פקס: 04-6585344.

-מעוז חיים- ד.נ עמק בית שאן 10845. טל: 04-6064818. פקס: 04-6064840.

-מסילות- ד.נ עמק בית שאן 19155. טל: 04-6066303. פקס: 04-6066300.

-ניר דוד- ד.נ עמק בית שאן 19150. טל: 04-6488514. פקס: 04-6488521.

-נוה איתן- ד.נ עמק בית שאן 10840. טל: 04-6063584. פקס: 04-6063506.

-שדה אליהו- ד.נ עמק בית שאן 10810. טל: 04-6096525. פקס: 04-6096909.

-שדה נחום- ד.נ עמק בית שאן 19160. טל: 04-6066723. פקס: 04-6066847.

-עין הנציב- ד.נ עמק בית שאן 10805. טל: 04-6062761. פקס: 04-6062917.

-מעלה גלבו- ד.נ עמק בית שאן 19145. טל: 04-6067600. פקס: 04-6585895.

-מירב- ד.נ עמק בית שאן 19148. טל: 04-6539111. פקס: 04-6585528.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

כורזים ד.נ חבל כורזים - טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי למשי"צ 50 המאושרת- השטח הינו חקלאי.

ע"פ תמ"א 35: תשריט הנחיות סביבתיות השטח נמצא באזור רגישות נופית סביבתית גבוה.

תשריט מרקמים- השטח מוגדר כמרקם כפרי.

ע"פ ת.מ. 2 שינוי 9: תשריט יעודי קרקע- אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח

תשריט הנחיות סביבתיות- שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

ע"פ תמ"א 22- אין מגבלות.

ע"פ תמ"א 34- גובל הנחל.

ע"פ תמ"א 34 שינוי ב' 3- פשט הצפה – לתכנית התקבל אישור רשות ניקוז מיום 30.1.06

ע"פ תמ"א 3 שינוי 11 א' – אין מגבלות.

ע"פ משי"צ 50 המאושרת- השטח הינו חקלאי.

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 1:1250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אפריל 2005.	עדכון 1
נובמבר 2005.	עדכון 2
אוגוסט 2006.	עדכון 3
ספטמבר 2006.	עדכון 4
מרס 2007.	עדכון 5
דצמבר 2007.	עדכון 6
מאי 2008.	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
- שטח חקלאי מיוחד - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסירוגין בתשריט.
- שטח דרך מוצעת - השטח בצבוע אדום בתשריט.
- שטח דרך קיימת - השטח הצבוע חום בתשריט.
- גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק בתשריט.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר בצבע ירוק בתוך.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
- קו בנין - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- קו נקודה - קו נקודה בצבע אדום בתשריט.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי	13.3	100.0%	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	11.8	88.7%
דרך מוצעת	-	-	1.5	11.3%
סה"כ	13.3	100.0%	13.3	100.0%

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

2.1.1 תיחום שטח לחקלאי מיוחד אשר ישמש מרכז שרות לוגיסטי ואריזה לשרות הפרדס האזורי של קיבוצי בקעת בית שאן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד ושטח דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר
שטח חקלאי מיוחד	2000	500

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 חקלאי מיוחד:

השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום לסירוגין בתשריט ישמש כשטח המיועד לחקלאי מיוחד. בשטח זה תותר בניית בית אריזה, סככות, מחסנים, חדר אוכל לעובדים, סככת טיפולים לטיפול מכני בציוד החקלאי, משרדים, חניה ודרכים.

בשטח זה יותר בינוי ע"פ הקיים בתשריט. תותר הרחבת בינוי לשימושים נוספים הנדרשים לתפעול הפרדסים וזאת עד להיקף זכויות הבניה המירבי הקבוע בהוראות וללא חלוקת השטח למגרשים. שימוש שאינו לצורך הפעילות החקלאית הנדרשת לתפעול הפרדסים יהווה סטייה ניכרת. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 דרך מוצעת:

השטח בצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת. הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן ברוזטה.

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 חקלאי מיוחד	11,800	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
שטח חקלאי מיוחד	2500	*	2000	500	2500

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
שטח חקלאי מיוחד	1	10	-	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך ותאורה תיהיה עלילית, 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 עליליים. בקרבת קוי חשמל עליליים 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 למיכלי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 (הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, לא תותר חלוקת השטח שיעודו חקלאי מיוחד למגרשים נוספים על המסומן בתשריט התכנית.
 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:

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.

3.4.3 רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית שאישרה תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 היטל השבחה:

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

3.4.5 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא באישור רשות הג"א ובהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.6 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.7 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.

3.4.8 תקפות התכנית:

זמן משוער לביצוע 5 שנים.

3.4.9 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.4.10 היתרי בניה:

3.4.10.1 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח ובינוי למגרש כולו הכוללת הנחיות נופיות לטיפול במבנים בגדר ובתאורה.

3.4.10.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד החקלאות.

מנהל מקרקעי ישראל: בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל: בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל: בעל הקרקע:

פרק 5 - חתימות

פאריז 715102
 יזמי ומגישי התוכנית:
 יזמי ומגישי התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
 מנהל הצפון
 חתימת המנהל

- חמדיה- ד.ג. עמק בית שאן 10855.
- טירת צבי- ד.ג. עמק בית שאן 10815.
- כפר רופין- ד.ג. עמק בית שאן 10850.
- מעוז חיים- ד.ג. עמק בית שאן 10845.
- מסילות- ד.ג. עמק בית שאן 19155.
- ניר דוד- ד.ג. עמק בית שאן 19150.
- נוה איתן- ד.ג. עמק בית שאן 10840.
- שדה אליהו- ד.ג. עמק בית שאן 10810.
- שדה נחום- ד.ג. עמק בית שאן 19160.
- עין הנציב- ד.ג. עמק בית שאן 10805.
- מעלה גלבוע- ד.ג. עמק בית שאן 19145.
- מירב- ד.ג. עמק בית שאן 19148.

טירת צבי- קבוצת פועלים
 להתישבות שיתופית בע"מ

קיבוץ מעוז חיים (שטורמן)

קיבוץ ניר דוד

קיבוץ נוה איתן

שדה-אלהינו קבוצת אריה
 קבוצת הפועלים לתיישבות
 קיבוץ שדה נחום

מעלה גלבוע
 קבוצת בנג-עקיבא
 להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ


קיבוץ מירב

קיבוץ מסילות
 לוחמי הגיטאות

קיבוץ כפר רופין

עין הנציב
 קבוצת הפועלים להתישבות
 להתישבות שיתופית בע"מ

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



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