

תוקף  
23.10.01

תאריך: יולי 2001.  
תקנונים 3 - גשר כביש 90.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	ג/9627
13 מק"מ (הישנה)	
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	16/12/96
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית	המחוזית

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.  
המקום: קיבוץ גשר

שם התכנית: צומת גשר הישנה  
תכנית מפורטת מספר: ג/9627  
שינוי לתכנית ג/4632.

הודעה על אישור תכנית מס.	ג/9627
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5051
מיום	4.2.02

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס.	ג/9627
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	ביום 11.12.96
לאשר את התכנית.	ל
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

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

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

צומת גשר הישנה.

תכנית מפורטת מספר ג/ 9627 שינוי לתכנית ג/ 4632 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לדרך לאתר "גשר הישנה".

**מקום התכנית:** (1.2)

קיבוץ גשר.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 202500 צפון: 225100

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22642	-	20,21
22643	-	18,22

**שטח התכנית:** (1.3) 17.3 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.**זום התכנית:** קיבוץ גשר ד.ג. עמק הירדן 15157. טל: 04-6758611.**מגיש התכנית:** קיבוץ גשר ד.ג. עמק הירדן 15157. טל: 04-6758611.**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4632 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

- תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.
- נספח הסדרי תנועה ותמרור.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
13.11.96	עדכון 1
10.4.97	עדכון 2
11.00	עדכון 3
07.01	

**1.8 ( הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 ( באור סימני התשריט :**

גבול תכנית	- קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול עבה מקווקו.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך מאושרת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך לביטול	- בקווים אדומים באלכסון ע"ג דרך.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים ירוקים באלכסון.
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 ירוק בתוכו.
שטח תמ"א 22 – יער קיים	- קוים אלכסוניים דקים בצבע ירוק.
גבול רצועת תכנון תמ"א 23	- קו שחור עבה מקווקו.
גבול מסילת ברזל	- קו נקודה קו נקודה בצבע שחור דק.

**1.10 ( טבלת שטחים :**

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי	6.7	38.8%	1.6	9.3%
שטח יער	7.1	41.0%	1.8	10.4%
דרך מוצעת	-	-	12.0	69.4%
דרך מאושרת	3.5	20.2%	1.9	10.9%
סה"כ	17.3 ד'	100.0%	17.3 ד'	100.0%

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

2.1.1 הסדרת דרך הכניסה לאתר גשר הישנה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לדרך לאתר "גשר הישנה".

2.2.2 קביעת הנחיות ביצוע.

2.2.3 ביטול דרך מקומית.

### **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 דרכים:**

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרך.  
השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת.  
הדרך המאושרת המסומנת בקווים אדומים אלכסוניים הינה דרך לביטול.

#### **3.3 הוראות נוספות:**

##### **3.3.1 ניקוז:**

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

##### **3.3.2 חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:**

הביצוע וההכנה תהיה בקווים תת קרקעיים.

##### **3.3.3 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.

### **3.4 הוראות כלליות**

#### **3.4.1 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. הסדרת חציית הדרך את המסילה לכשירש, תחול על היזם.

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

#### **3.4.3 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### **3.4.4. 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

#### **3.4.5. היטל השבחה:**

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

#### **3.4.6. תקפות התכנית:**

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

