

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 203-0618603

ג/24110 תוספת זכויות בניה ושימושים, שינוי בקו בניין בבית שאן

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בבית שאן שכונת בנה ביתך בן גוריון 13 במגרש נושא התכנית קיים בית בין שלוש קומות כאשר קומת מרתף משמשת ל משפחתון ומעון יום לילדים ופעוטות, תכנית זו באה להרחיב את שימושי המגורים כך שיכלול גם מעון יום בקומת מרתף בכדי להותיר את המשפחתון הקיים, ושינוי קווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24110 תוספת זכויות בניה ושימושים, שינוי בקו בניין  
בבית שאן

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

203-0618603 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.541 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בית שאן

247867 קואורדינאטה X

710986 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב בן גוריון - בית 13 - בית שאן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שאן - חלק מתחום הרשות: בית שאן

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שאן			

שכונה רחוב בן גוריון - בית 13 - בית שאן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22907	מוסדר	חלק		66

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/1985	1602	3172	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית(ג)/ (4500 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 4500
29/08/1996	4611	4438	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית (ג)/ (6995 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 6995



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסין עבד אלחלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חוסין עבד אלחלים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		10/12/2018	חוסין עבד אלחלים	15:49 10/12/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ארמה תקווה			בית שאן	(1)	13	04-6588327		office@ma-engi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח בן גריון בית 13 בית שאן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה .

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
מהנדס	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
	הנדסאי	אדיר שבת	24562748		בית שאן	(2)		04-6848452		morohayon35 1@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא.

(2) כתובת : שאול המלך 65, בית שאן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בניין והוספת שימוש של משפחתון ומעון יום לצורך הסדרת מצב קיים בבית מגורים בבית שאן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה

2. הקטנת קו בניין צידי מ 3.00 ל 0.43מ'.

3. הוספת שימוש של משפחתון ומעון יום לפעוטות וילדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

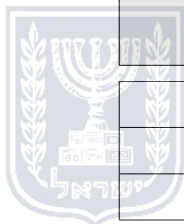


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	125
דרך מאושרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	91	16.82
מגורים א'	450	83.18
סה"כ	541	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.23	16.76
מגורים א'	447.98	83.24
סה"כ	538.21	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה מיועד לשכונות מגורים, במבנה חד משפחתי על חלקות נפרדות או בבניה מורכבת, צמודת קרקע (מבנים טוריים, קוטגיים וכד'). תותר בקומת מרתף הקמת שימוש למעון יום או משפחתון וגן ילדים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות. גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8 (2)	1	32	75.77	סה"כ שטחי בניה 341	שרות 12	עיקרי (1) 90	שרות 45	עיקרי 194.5	גודל מגרש מזערי 450	מגורים	א' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (3)	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת היתר הבניה רשאית הועדה המקומית להעביר שטחים בין מעל למפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ %הבניה של כל המפלסים לא יעלה על מותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתאפשר שימוש של משפחתון או מעון יום עד גיל 3 שנים.

(2) גובה מבנה מתחת מפלס כניסה 2.90.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם

את

תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני

ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"

קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל

חשוף או מצופה 5.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ"

שנאי על עמוד 3 מ"

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל

ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center"><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר לפרגולה הבנויה בקו אפס הינו קבלת הסכמת השכן. ככל שלא תתקבל הסכמת שכן יש להרוס את חלקי הפרגולה החודרים לתחום קו הבניין.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט</p>	

<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>להריסה .                  ד.הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אשור התוכנית	
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12