

מס' 108

291
21.10.92

111,7.173

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שאן

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 6222/א

לתיכונת המפורטת המיוחדת מס' ב"ש 26, המהווה שינוי

שכונת מגורים

בית שאן - שלב ב'

משרד השיכון והבינוי

אוגוסט 1987

1992

פרק א' - תכנית

1. המקום: בית שאן
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס', המהווה 1/8, לתכנית המפורטת המיוחדת מס' ב"ש 26, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. הקרקעות הכלולות בתכנית חלקי גוש: 22907, חלקות או חלקי חלקות: 40, 32-37, 24-29, 13, 14, 10.
5. מסמכי התכנית: הוראות התכנית ותשריטים בק.מ. 1:1250, 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. שטח התכנית **48.68** דונם (לפי מדידה גרפית מתכנית בק.מ. 1:500). שלב א: 18.80 דונם (תכנית ג/5958)
7. יוזמי התכנית: משרד השיכון והבינוי נצרת עילית, 065-74510.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, 065-58211.
9. המבצע: משרד השיכון והבינוי נצרת עילית, 065-74510.
10. המתכנן: משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. משגב 20155, 04-902215.
11. מטרת התכנית: א. תכנון ופיתוח השטח להקמת שכונת מגורים חדשה לבניה עצמית;
ב. התווית דרכים חדשות, בתיאום עם המערכת הקיימת.
ג. התווית רחובות משולבים (רחוב הולנדי) בתיאום עם המערכת הקיימת.
ד. קביעת דרכי גישה למגרשים.
ה. קביעת שטח למבני ציבור.
ו. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ז. קביעת שבילי גישה לרחובות המשולבים.

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרושים:

2.1 חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנים בדבר הכנת תשריטים.

2.2 תכנית: תכנית מפורטת מס', שכונת מגורים - בית שאן (כולל התשריטים וההוראות).

2.3 הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה - בית שאן.

פרק ג' - השימוש בקרקע ובמבנים

1. לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

2. לא ינתן חיתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

3. רשימת תכליות ושימושים:

3.1 מגורים א'

השטח הצבוע כתום בתשריט
ישמש לבנית בתים חד-משפחתיים עד 2 קומות, בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך". שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

3.1.1 גובה הבית ומפלס הכניסה

- א. גובה בקומה אחת לא יעלה על 5 מ'.
- ב. גובה בשתי קומות לא יעלה על 8 מ'.
- ג. הגובה ימדד בכל נקודה של הבית ביחס לטופוגרפיה הקיימת במגרש ביום מסירתו ללקוח.
- ד. מפלס קומת הכניסה יהיה בגבולות המצוינים בנספח בק.מ. 1:500.

3.1.2 שטח ואחוזי הבניה

קומה אחת: 22% משטח המגרש
שתי קומות: 40% משטח המגרש

3.1.3 קווי בניה

א. קווי הבניה בכל מגרש ומגרש יקבעו לפי הנספח בק.מ. 1:500

- ב. שני דיירים שכנים רשאים לבנות כל אחד את ביתו בקו בנין אפס, בצד המשותף של מגרשיהם בתנאי שיגישו לוועדה המקומית תוכנית הגשה משותפת שנערכה ע"י אותו אדריכל. בתנאי ההיתר ירשם שהבניה תבצע בו-זמנית בשתי היחידות (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר). כמו כן עליהם לעמוד בכל התנאים והמגבלות של איזור מגורים א'.
- ג. תותר בנית סככה למכונית בשטח של 25 מ"ר. בקו גבול המגרש בחזית ובקו בנין צדדי אפס. סככה: מבנה ללא קירות עם גג רעפים או אסבסט.
- ד. תותר בנית פרגולות עד 3 מ' מגבול המגרש. (פרגולה: סוכה בנויה מעמודים וקורות מעץ, בטון או ברזל).

3.1.4 קומת עמודים מפולשת, מסדים ומרפסות
לא יותרו כל תוספות ושינויים כגון סגירת מרפסות וקומת עמודים מעבר לאחוזי הבניה המותרים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה פני קרקע סופיים, כשהמסד חייב להיות סגור, ובתנאי שגובה הבנין לא יעבור את הגובה המותר.

3.1.5 חניות
חניות תותרנה רק בתחום המגרש, לכל יחידת דיור יהיה לפחות מקום חניה אחד.

3.1.6 חומרי גמר
גדר אטומה תהיה עד גובה מינימלי של חצי מטר ומקסימלי 1 מ'. הגדר תהיה מאבן בזלת ותשולב עם סככת החניה.

3.1.7 תנאים מיוחדים לצורך הכנת תיק הגשה לוועדה המקומית
כוחה של הועדה יהיה להתיר בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. לכל בנין תוגש תכנית נפרדת שתענה על המגבלות הרשומות בסעיפים 3.1.1 - 3.1.5.

ב. כל תיק הגשה חייב להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.

ג. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר. תותר בנית גדר לא אטומה, עד גובה 2 מ' (עד גובה 1 מ' תותר בנית גדר אטומה). (ראה סעיף 3.1.6).

ד. בתכנית ההגשה ינתן פתרון אדריכלי לאנשנות ולהסתרת דוד חשמל.

ה. תותר בנית גג רעפים או אסבסט בתנאי שיובטח אורורו. יש להבטיח שרוב שטחו של הגג יפנה צפונה.

ו. הכניסה לבית תהיה מוגנת מצפון וממערב.

ז. בתכנית ההגשה ינתן פתרון למקום פח האשפה לפי דרישת הועדה.

ח. בתכנית ההגשה ינתן פתרון למקלט כחלק מחבית ובאישור הג"א.

ט. לתכנית ההגשה תצורף תוכנית הפתוח הסופי של המגרש, שתפרט גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבולות עם השכנים.

3.2 מגורים ב'

השטח הצבוע תכלת בתשריט.
ישמש לבניית בתים דו-משפחתיים עד 2 קומות, בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך". סה"כ 2 מגרשים.
שלב א - מגרש אחד
שלב ב - מגרש אחד

3.2.1 כמו סעיף 3.1.1

3.2.2 א. שטח ואחוזי הבניה:
קומה אחת: 25% משטח המגרש
שתי קומות: 40% משטח המגרש

3.2.3 א. קוי הבניה בכל מגרש ומגרש יקבעו לפי הנספח בק.מ. 1:500

ב. שתי דירות חייבות להיות צמודות ע"י קיר משותף. לא תותר בניה בית דו-משפחתי בו הדיירים יגורו זה מעל זה.

ג. תותר בנית סככה למכונית בשטח של 25 מ"ר לכל דייר בקו גבול המגרש בחזית ובקו בניה צדדי אפס. סככה: מבנה ללא קירות עם גג רעפים או אסבסט.

3.2.4 כמו סעיף 3.1.4

3.2.5 כמו סעיף 3.1.5

3.2.6 כמו סעיף 3.1.6

3.2.7 כמו סעיף 3.1.7

3.3 דרך גישה

השטח הצבוע ירוק ומתחם בירוק כהה בתשריט.
שטח לשבילים ודרכי גישה לרכב למגרשים הפרטיים.
רוחב הדרך יהיה 3.5 מ' מיסעה + 1.25 מ' מכל צד שוליים.

3.4 דרך מוצעת הרחבה וחניה

השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך ציבורית כולל מדרכות, נטיעות ושוליים ורחבות סבוב למכוניות.

3.5 דרך קיימת או מאושרת

השטח הצבוע חום בתשריט.

3.5.1 כמו 3.4 אולם דרכים קיימות או דרכים שאושרו בתכניות אחרות.

3.6 רחוב משולב (חולנדי)

השטח הצבוע אדום עם קוים ירוקים אלכסוניים בתשריט.
דרך גישה מרוצפת למגרשים, משולבת בנטיעות, מתקני משחקים וחניות
לאורחים.

3.7 שטח למבני ציבור

השטח הצבוע חום ומותחם בחום כהה בתשריט.
מיבנים לצרכי ציבור כגון מוסדות חינוך, גן ילדים, מעון יום,
טיפת חלב ובית כנסת.

3.7.1 הבנינים בשטחים אלו יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי
ובצמחיה הקיימת ובהתאם להוראות הבניי והפתוח של תוכנית
הפתוח בק.מ. 1:500. הכל מתוך מגמה להשתלבותם הטובה
בסביבה.

3.7.2 לשטחים המיועדים למבני ציבור תוגש תכנית בינוי לאישור
הועדה המקומית בלבד הכוללת פרטים שלמים בקשר לפתוח ולנוי
(פרוט גובה מפלסי קרקע טבעית ומתוכננת, העמדת מבנים,
מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות,
גינון ונטיעות, קווי בנין, חניות, מתקני אשפה וכיו"ב).

3.8 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בירוק בתשריט.
שטח לגינון ונטיעות, מתקנים למשחקים, מתקנים לאספקת מים, חשמל,
בויב וניקוז.

3.9 שבילי גישה לרחוב משולב

השטח הצבוע ירוק עם קוים אדומים אלכסוניים בתשריט.
שבילים מרוצפים ברוחב של 2 מ' המשמשים גישה לרחובות המשולבים.

פרק ד' - פיתוח שטח ושירותים בשטחים ציבוריים

יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צנורות לשירותים תת-קרקעיים ויבצעו בשטחים ציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תוכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס העיר בתוך מהלך הבניה ויכללו את העבודות הבאות:

- 4.1 סלילת כבישים, מדרכות, מדרגות ושבילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד. הכנה לנטיעת שדירת עצים לאורך דרך מס' 3 כמסומן בתכנית העמדת מגרשים בק.מ. 1:500.
- 4.2 מערכת ניקוז בכבישים בלבד.
- 4.3 התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.
- 4.4 התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
- 4.5 פיתוח רשת חשמל בשכונה וחיבורה לרשת הארצית. הרשת תהיה עילית עם הכנה לחיבורי בתים תת-קרקעיים.
- 4.6 תאורת השטחים הציבוריים.
- 4.7 ביצוע ההכנות הדרושות למשרד התקשורת לצורך חיבור השכונה למערכת טלפון ארצית.

פרק ה' - חשמל

- 5.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 5.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
קו מתח נמוך 2.00 מ', קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.00 מ', קו מתח עליון 110-150 ק"ח 9.50 מ'.
- 5.3 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים:
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- 5.4 חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:
חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן: עמודי חשמל במתח נמוך 2.5 מ', עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.0 מ', עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מ'.
חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:
כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.0 מ', עמודי חשמל במתח נמוך 5.0 מ', עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ח 5.0 מ', עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.0 מ'.
- 5.5 תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ו' - חפיקות לצרכי ציבור

- 6.1 חפיקות מקרקעין תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

משרד התכנון והשכ"ח
מס' 258/92

258/92

ל"ז לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
השירות התכנון המוסמכות.

התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל העל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה ועדה
ונחתם עמנו הסכם מתאים בהתאם ל"ז התוכנית זו בזה במקום
הסכמת כל ב' זכות בשטח הנדון וזאת על חשפת מוסמכות לפי כל
הזאת וקיימי כל זמן.

ל"ז הנה מ"ק מוגדר בזה כי אם ונחתם הסכם על ידינו הסכם
ב"ז וזאת על חשפת מוסמכות לפי כל הזאת או הנהגה
בכיוון הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות אחרת ב"ז בתנאי ש
כל ערשש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל אחר
אחר וזכויות לנו מכח הסכם כאמור ו/או כל דין שכן והתוכנית
ניתנת אר ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מרכזי ישראל
מיום תש"ח

1982.8.19

2

טלואט מאל מאל
לאק טלואט מאל
טלואט מאל מאל מאל
מאל מאל מאל מאל
מאל מאל מאל מאל
5962 - מאל מאל מאל
מאל מאל

מדינת ישראל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת מס' 6282/8
הועדה המקומית בשיבתה מס' 6282/8
מיום 3.9.92 החליטה לחמליץ לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל
יושב ראש הועדה

משרד הפנים נחוז צפון

חוק התכנון והפניה תשכ"ה-1965

6222 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.6.92 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית:

סמנכ"ל לתכנון

6222 הודעה על אישור תכנית מס.

4070 מרסמה בילקוט הפרסומים מס.

857 31.12.92 857