

291
19.10.88

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז הגליל
נצרת עלית

תאריך : ז' בחשוון תשמ"ט
18 באוק' 1988

מספר : תקביתשאן

מרחב תכנון מקומי - בית שאן
תוכנית מספר 6363, "שכונת מסילות".

1. המקום : מחוז : הצפון
נפה : טבריה
מרחב תכנון מקומי - בית שאן
2. גושים וחלקות :
גושים 22920 22878 22891 22892 22913 22919
חלקי חלקות 60,75
3. שם ותחולה :
תוכנית זו תקרא בשם "שכונת מסילות". התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט הוא בק.מ. 1:1250.
4. בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית.
5. היוזם והמגיש :
משרד הבינוי והשיכון - נצרת עילית.
6. המתכנן :
ב. לוי אדריכלים - כרמיאל.
7. שטח התוכנית :
122.40 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי).

גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט: מצפון, הכביש לניר דוד; ממזרח, שורת מגרשי בתים חד משפחתיים; מדרום, תעלת הניקוז הגובלת בחורשת עצי ברוש ואקליפטוס; ומערב תעלת הניקוז הגובלת בשדות הקיבוץ.

מטרת התוכנית:

- לתכנן את השטח המותחם בקו כחול, ולקבוע הנחיות תכנון ונספחים לתכנון המפורט.
- א. לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם, גובה המבנים ומספר יחידות מגורים.
 - ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים, מגרשי משחקים, צירים להולכי רגל, מתקני ספורט.
 - ג. יעוד שטחים למבני ציבור, גני ילדים, בית כנסת ומגרש רזרבי.
 - ד. יעוד שטחים לכבישים משולבים.
 - ה. יעוד שטחים לדרכים וחנייה ציבורית.

ביאור סימני התרשיט וחלוקה לאיזורים:

- גבול התוכנית המוצעת
- גבול תוכניות מאושרות קודמות.
- גבול ומספר חלקה קיימת.
- גבול גוש.
- חלקה מוצעת.
- בנה קיים.
- דרך קיימת מאושרת.
- דרך מוצעת/הרחבה.
- דרך משולבת מוצעת
- לרכב והולכי רגל.

- מספר דרך.
- קו בנין, מרווח קדמי מינימלי.
- רוחב הדרך.
- שטח ציבורי פתוח.
- שטח לבנייני ציבור.
- אזור מגורים ב.
- אזור מגורים א.
- קו מתח גבוה קיים.
- קו תאורת מערכת קיים.
- שביל מערכת קיים.
- גדר תוחמת קיימת.

- א. קו כחול
- ב. קו כחול מקוטע
- ג. קו ומספר בתוך משושה
- ד. קו משונן בכיוונים הפוכים
- ה. קו ומספר בתוך עיגול מצולע מנוקד בכל שטחו
- ו. שטח צבוע חום בהיר
- ז. שטח צבוע אדום
- ח. שטח צבוע אדום עם פסים אלכסוניים בירוק.
- ט. עיגול מחולק לארבעה רבעים בתוך דרך:
- י. ספרה ברבע העליון של העיגול
- יא. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול.
- יב. ספרה ברבע התחתון של העיגול
- יג. שטח ירוק
- יד. שטח חום מותחם בחום כהה
- טו. שטח תכלת
- טז. שטח כתום
- יז. קו, שתי נקודות, קו
- יח. קו, שלוש נקודות, קו
- יט. שני קווים מרוסקים מקבילים
- כ. קו עם צלבים במרווחים שווים

רשימת תכליות:

האיזור

אזור מגורים

א

הצבע בתשריט

כתום

התכלית

ישמש להקמת מבני מגורים חד או
 דו משפחתיים צמודי קרקע.
 הבניה תהיה חד או דו. קומתית,
 כאשר בכל מקרה קומת הקרקע
 משמשת למגורים.
 אין לאפשר קומת עמודים או מסד
 פתוחה גם לא לבניה עתידית
 במסגרת הבניה המותרת.
 יש להגדיר בתחומי המגרש שטח
 חניה מתאים על פי דרישות משרד
 התחבורה.
 מפלס הבית, הגדרות ו/או חומות
 המגדירים את גבולות המגרש,
 שערים וכולל, יתוכננו על פי
 הנחיות העיצוב שיוגדרו בתכנית
 הפיתוח הכללית שתוגש לאישור
 לוועדה המקומית לבניה.
 % הבניה הכולל המותר לכל
 מקומות יהיה עד 60% משטח
 המגרש.

תכלת

אזור מגורים

ב

ישמש להקמת מבני מגורים
 משותפים צמודי קרקע בגובה עד
 שלוש קומות מעל פני הקרקע
 המתוכננים, כאשר שתי הקומות
 העליונות הן יחידות של קוטז'ים
 וקומת הקרקע יחידת מגורים אליה
 תוצמד החצר כולה או בחלקה.
 אין לאפשר קומת עמודים או מסד
 פתוחה, גם לא לבניה עתידית
 במסגרת הבניה המותרת.
 יש להגדיר בתחומי המגרש שטח
 חניה מתאים על פי דרישות משרד
 התחבורה.
 מפלס הבית, הגדרות ו/או חומות
 המגדירים את גבולות המגרש,
 שערים וכולל, יתוכננו על פי
 הנחיות העיצוב שיוגדרו בתכנית
 הפיתוח הכללית שתוגש לאישור
 לוועדה המקומית לבניה.
 % הבניה הכולל המותר לכל
 הקומות יהיה עד 70% משטח
 המגרש.

חום מותחם
 בחום כהה

שטח לבניני
 ציבורי

ישמש למבנים בעלי אופי שרותי
 לצרכים של הציבור כגון: חינוך,
 תרבות, מועדונים, בריאות. גובה
 המבנים עד 2 קומות.
 % הבניה הכולל המותר יהיה עד
 70% משטח המגרש.

ישמשו כדרכי תנועה עירוניים ושכונתית ולחניה מכוניות. בשל תנאי האקלים במקום, יש לתת את הדעת על הצמחיה להצללה והגנה בפני רוחות לאורך הכבישים. חכנית גינון במסגרת עבודות הפיתוח תוגש לאישור הועדה המקומית לגניה.

אדום, חום

דרכים וחניה

דרך המשלבת תנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית. יש לתת את הדעת לבטיחות מירבית של הולכי הרגל, ע"י הגבלת מהירות הנסיעה של כלי הרכב, הן ע"י תמרור והן ע"י הפרעות פיזיות בתכנון המסעה. ישמש לצרכי גינון, שבילים להולכי רגל, מעברים ומגרשי משחקים לצרכי רשות הרבים. לא תותר בו כל בניה פרט למתקני משחק ומקלט ציבורי משולב בפיתוח הגנני.

אדום עם פסים ירוקים

דרך משולבת

ירוק

שטח ציבורי פתוח

משבצת שטח החודרת לתחומי התכנית ואיננה בתחומי מרחב התכנון של בית שאן. המשבצת נלקחה בחשבון בתכנון הכולל של השכונה. עם סיום המשא ומתן להכללתה בתחומי המרחב, היא תהווה חלק אינטגרלי מהתכנית כולה, עפ"י הפירוט הרשום בתשריט, בסמוך למשבצת הנדונה.

ללא צבע

שטח להחלפה

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

13. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

14. חלוקה חדשה ורישום:

החלוקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלוקת חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות נתון על ידי מספר בתוך עיגול. החלוקה לצרכי רישום תיעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

15. תחנות טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על
מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה
פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים קולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים, ירשמו על
שם הרשות המקומית.

עצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני
מגובש.

א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של
הבנינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.

ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות
החיצוניים של הבנינים.

ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים
ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא
אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה
המקומית לתכנון ולבניה.

ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.

ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה
המקומית לתכנון ולבניה.

ז. לא תורשה התקנת זרעות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות
הבנינים.

ח. לא תורשה התקנת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה בבנינים
משותפים אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.

ט. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא
אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

י. מערכת קווי הטלפון תהיה תת קרקעית.
לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני
המגורים.

מבני עזר במרווחים:

לא תותר הקמת בניני עזר במרווחים הצדדיים שבין קווי הבנין
לגבולות המגרש למעט מבנה חניה על פי תכנית מאושרת.

סלילת דרכים ושטחי חניה:

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו על ידי
מגישי התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית. מקומות
החניה יהיו לפי התקנים והדרישות של משרד התחבורה, בתחומי
המגרש.

בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא יוקמו בניינים במרחקים, קטנים מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כדלקמן:
ברשת מתח נמוך מרחק מינימלי של 2 מ' .
בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מ' .
בקו מתח עליון עד 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מ' .
- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

מקלטים:

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים, יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית, ועל פי תכנית מאושרת.
- ב. לא תנתן תעודת גמר, כל עוד לא הושלמו העבודות. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל, יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים. התכנית באישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה.

שירותים:

- א. מים - מקור מים שתיה יהיה חיבור לרשת המים של המועצה. המים יסופקו לבתים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ודלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית, וחיבורים למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית בית שאן.
- ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין צבורי, יותקנו מתקנים להוצאת אשפה, בהתאם לתקן של משרד הבריאות, ובאישור מנהל מחלקת התברואה של המועצה.
- ד. ניקוז מים גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והתקנים.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי היזמים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הועדה. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התגנית אלא על פי תכנית מאושרת.

ערוט	קווי בנין מ'			שימוש אחר	% בניה מותר כולל	גובה מותר מכסימ	שטח מינימלי בדונם	מספר מגרש
	צ	א	ק					
				צי.ב.פתוח			2.600	1
מגרשים דו-משפ'י	3/0	5	3		60	2	0.600	2
				צי.ב.פתוח			0.100	5
	3	3	3		60	2	0.500	10:6
חלקית מחוץ לתכ"י	3	5	3	ציבורי	70	2	2.100	11
	3	5	3		60	2	0.500	58+14
מגרשים דו משפ'י	3/0	5	3		60	2	0.600	67+59
	3	5	3		60	2	0.500	86+68
	5	5	3		70	3	6.600	87
	5	5	3		70	3	4.000	88
	3	5	3	ציבורי	70	2	1.200	89
	5	5	3		70	3	5.000	90
	5	5	3		70	3	4.400	91
				צי.ב.פתוח			2.600	92
	5	5	3		70	3	5.000	93
				צי.ב.פתוח			3.400	94
בית כנסת	5	5	3	ציבורי	70	2	0.900	95
	3	5	3		60	2	0.500	113-96
				צי.ב.פתוח			0.400	114
	3	3	3	ציבורי	70	2	1.400	115

הערה: במגרשים פנימיים או קשים, רשאית הועדה המקומית לבנייה, לסטות
 קווי הבניה המומלצים ולבקש 3.00 מ' במקומות בהם נדרש יותר.

תמימות:

מנו מתקבל המחויבות
אברהם זאביבי

אין כוונת המנהלות עקרונית להכניס בתנאי שוו תהיה התחייבות על
התחייבות המוסמכות.
התחייבות לפיכך המנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט

דני לוי

בעל הקרקע:

התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט
התחייבות זו ענינה בלבד. כל זכות להקנות כל עוד לא הוקצה השמט

בני לוי אדריכלים

המתכנן:

ת.ד. 519 כדמיא 5 - 20101

הועדה המקומית:

מדינת ישראל
חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965
תכנית מפורטת מס' 6363
הועדה המקומית בישיבתה מס' 7681
מיום 8.5.81 החליטה להסמיך להפקיד
את התכנית הנזכרת לעיל
יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 6363

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28-5-90 לאשר את התכנית.

מאכל מס. 1111
יו"ר הועדה המחוזית

6363
הודעה על אישור תכנית מס. 3837
פרויקט בילקוט הריסומים מס. 1144
מיום 24.1.91 עמ"ר 1144