

מחוז הצפון

מרחבי תכנון מקומיים בית שאן ובקעת בית שאן

תכנית מס: ג/ב/מ: 88 שינוי לתכנית מתאר מקומית בית שאן מס: 5995 (מופקדת לתכנית מפורטת מס: ג/6363 (מאושרת)

# הנקדאת שכונת מסילות

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 הוראות חוק זה חלים עליה

סה"כ יחידות דיור: 266

שטח התכנית 126 ד

מחוז הצפון

מרחבי תכנון מקומיים בית שאן ובקעת בית שאן

תוכנית מס' ג/ב/מ 88 שינוי לתכנית מתאר מקומית בית שאן מס' 6995 (מופקדת) ולתכנית מפורטת מס' ג/6363 (מאושרת) הנקראת שכונת מסילות התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.  
המקום: בית-שאן  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.  
היוזם והמגיש: משרד הבינוי והשיכון.  
המתכנן: ב. לוי אדריכלים, כרמיאל.  
גושים: 22919 22913 22892 22891 22878 22920  
חלקי חלקות: 60-75  
שטח התוכנית: 126 דונם בקרוב (נמדד באופן גרפי)  
מס' יחידות דיוור: 266

(2) כללי

2.1 שם ותחולה:

תכנית זו תקרא בשם תכנית מס' ג/ב/מ 88 "שכונת מסילות".  
ומהווה שינוי לתכנית מתאר בית שאן 6995 (מופקדת) ולתכנית מפורטת מס' ג/6363 (מאושרת) התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
התשריט הוא בק.מ. 1250 : 1.

2.2 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות קודמות החלות בשטח ולכשתאושר תהיה עדיפה לקודמותיה.  
התכנית מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות מס' 6995 ו-6363, במקרה ותהיה סתירה הוראות תכנית זו תקבענה.

2.3 גבולות התוכנית:

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

2.4 מטרת התוכנית:

לתכנן את השטח המותחם בקו כחול, לקבוע 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 דרבי.  
ד. יעוד שטחים לכבישים משולבים.  
ה. יעוד שטחים לדרכים וחנייה ציבורית.

2.5 מועד ביצוע התכנית

תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות לבניה למגורים.  
תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל הנשתינת (פריצת דרכים, מערכת מים וביוב).

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התוכנית המוצעת	קו כחול רצוף
(2) גבול מרחב תכנון	קו כחול מקוטע עם נקודה
(3) גבול ומספר חלקה קיימת	קו ומספר בתוך משושה
(4) גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
(5) חלקה מוצעת	קו ומספר בתוך עיגול
(6) מבנה קיים	מצולע מנוקד בכל שטחו
(7) דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
(8) דרך מוצעת/הרחבה	שטח צבוע אדום
(9) דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע חום עם פסים ירוקים
(10) מספר דרך קו בנין, מרווח קדמי מינימלי, רוחב הדרך.	עיגול מחולק לארבעה רבעים בתוך דרך: ספרה ברבע העליון של העיגול ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול.
(11) שטח ציבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק
(12) שטח לבניני ציבור.	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
(13) אזור מגורים ב.	שטח צבוע בתכלת
(14) אזור מגורים א.	שטח צבוע בכתום
(15) דרך להולכי רגל	שטח צבוע בירוק מטויט באדום

(4) איזור מגורים א'

ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו משפחתיים צמודי קרקע. הבניה תהיה חד או חד 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 וכו... יתוכננו על פי הנחיות העיצוב שיוגדרו בתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לאישור לועדה המקומית לבניה. % הבניה הכוללת המותרת לכל מקומות יהיה עד 60% משטח המגרש.

(5) איזור 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 תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה" תמ"ח 1983 מפלס הבית, הגדרות ו/או חומות המגדירים את גבולות המגרש, שערים וכו... יתוכננו על פי הנחיות העיצוב שיוגדרו בתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לאישור הועדה המקומית לבניה. % הבניה הכוללת המותרת לכל הקומות יהיה עד 70% משטח המגרש. צפיפות יחידות דיור נטו לדוים 6.

(6) שטח לבנינים ציבוריים

ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור כגון: גן ילדים, תרבות, מועדונים, בריאות. גובה המבנים עד 2 קומות. % הבניה הכוללת המותרת יהיה עד 70% משטח המגרש.

(7) דרכים וחניה

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

(8) דרך משולבת

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 לצרכי רשות הרבים לא תותר בו כל בניה..

- (9) דרך להולכי רגל  
תשמש להולכי רגל.
- (10) שטח ציבורי פתוח  
גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים.
- (11) שימוש בקרקע ובבנינים:  
לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.
- (12) הפקעת שטחים:  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על הצווים והתקנות הנוגעים לענין.
- (13) חלוקה חדשה ורישום:  
החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קומות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות 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.
- (14) רישום שטחים ציבוריים:  
השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים, ירשמו על שם הרשות המקומית.
- (15) עצוב אריטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:
- 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 למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
  - ח. לא תורשה התקנת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה בבנינים משותפים אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.  
לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב שאחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
  - ט. מערכת קווי הטלפון תהיה תת קרקעית.
  - י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני המגורים.

(16) מבני עזר במרווחים:

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

(17) סלילת דרכים ושטחי חניה:

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

(18) בניה בקרב 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 9.5 מ'.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(19) מקלטים:

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

(20) עבודות פיתוח:

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים, יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ועל פי תכנית מאושרת.  
ולא תנתן תעודת גמר, כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל, יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים.  
התכנית באישור מוקדם של הועדה המקומית לבניה.

- א. מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של המוצעה. המים יסופקו לבתים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויטעפו למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית, וחיבורים למערכת הביוב המרכזית של העיריה בית שאן.
- ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל זירה, יחידת מסחר או בנין צבורי, יותקנו מתקנים להוצאת אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות, ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, עלי 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 היוזמים 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.

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות. לא ינתן היתר להריסה ובניה לפי פרק זה, וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן חפירה, כריה, שינוי, תיקון, או תוספת כעתיקה, וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

הערות	קווי בנין מ'			שימוש אחר	% בניה מותר כולל	גובה מותר מכ.במט	שטח מינימלי בדונם	מספר מגרש
	צ	א	ק					
				ציב.פתוח			2.600	1
מגר' דו-משפ'	3/0	5	3		60	2/7.5	0.600	2
	3	5	3		60	2/7.5	0.560	3
	3	5	3		60	2/7.5	0.800	4
				ציב.פתוח			0.100	5
	3	3	3		60	2/7.5	0.500	10-6
	3	5	3	ציבורי	70	2/7.5	2.100	11
	3	5	3		60	2/7.5	0.500	34-12
				ציב.פתוח				35
	3	5	3		60	2/7.5	0.500	56-36
מגר' דן משפ'	3/0	5	3		60	2/7.5	0.600	67-59
	3	5	3		60	2/7.5	0.500	86-68
	5	5	3		70	2/7.5	6.600	87
	5	5	3		70	3/10	4.000	88
	5	5	3	ציבורי	70	2/7.5	1.200	89
	0	0	3		70	3/10	5.000	90
	0	0	3		70	3/10	4.400	91
				ציב.פתוח			2.600	92
	0	0	0		70	3/10	5.000	93
				ציב.פתוח			3.400	94
בית כנסת	5	5	3	ציבורי	70	2/7.5	0.900	95
	3	5	3		60	2/7.5	0.500	113-96
				ציב.פתוח			0.400	114
	3	3	3	ציבורי	70	2/7.5	1.400	115





משרד המשפטים  
התביעה הכללית  
תל אביב-יפו  
מס' תביעה: 88/תפ"ב  
תאריך: 28.12.92  
התביעה: [Signature]  
התביעה: [Signature]

התביעה: [Signature]  
התביעה: [Signature]