

חוק התכנון ולבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בית שאן

חוראות התכנית

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/4500

המחווה שינוי לתכנית המתאר המקומית המאושרת משנת 1941,
לתכנית המתאר מס' ג/373, לתכנית המפורטת המיוחדת מס' ב"ש 26,
ולתכנית המפורטת מס' ג/3594

שכונת מגורים

בית שאן

"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

יוני 1984

פרק א' - תכנית

1. המקום: בית שאן
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/4500, המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית המאושרת משנת 1941, לתכנית המתאר מס' ג/373, לתכנית המפורטת המיוחדת מס' ב"ש 26, ולתכנית המפורטת מס' ג/3594, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. הקרקעות הכלולות בתכנית
חלקי גושים: 22907, 22895
5. מסמכי התכנית: הוראות התכנית ותשריטים בק.מ. 1:1250, 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. שטח התכנית: 42.44 דונם (לפי מדידה גרפית מתכנית בק.מ. 1:1250).
7. יוזמי התכנית: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ,
רח' עצמון 16/100, נצרת עילית, 065-71312;
משרד השיכון, נצרת עילית, 065-74510.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ככר מגן דוד, נצרת עילית, 065-74010.
9. המבצע: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ,
רח' עצמון 16/100, נצרת עילית, 065-71312;
משרד השיכון, נצרת עילית, 065-74510.
10. המתכנן: משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. בקעת בית כרם 20155, 04-719381.
11. מטרת התכנית: א. תכנון ופיתוח השטח להקמת שכונת מגורים חדשה לבניה עצמית;
ב. התווית דרכים חדשות (בתיאום עם המערכת הקיימת);
ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים;
ד. קביעת דרכים לחולכי רגל.
ה. קביעת שטח למקלטים.
ו. קביעת שטח למבני צבור.

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

2.2 התכנית: ת.ב.ע.מ. מס' 4500, שכונת מגורים - בית שאן (כולל התשריטים והחוראות).

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 היתר 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". סה"כ 39 מגרשים. שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר.

3.1.1 גובה הבית

גובה בקומה אחת לא יעלה על 5 מ'.
גובה בשתי קומות לא יעלה על 8 מ'.
הגובה ימדד בכל נקודה של הבית ביחס לטופוגרפיה הקיימת במגרש ביום מסירתו ללקוח.

3.1.2 שטח ואחוזי הבניה

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

3.1.3 קווי הבנין

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 תתבצע 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 בניית 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 תנאים מיוחדים לצורך הכנת תיק הגשה לוועדה המקומית
כוחה של הוועדה 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 להיות חתום ע"י "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

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

ד. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר. תותר בניית גדר לא אטומה, עד גובה 2 מ'. (עד גובה 1 מ' תותר בניית גדר אטומה).

ה. בתכנית ההגשה ינתן פתרון אדריכלי לאנטנות ולהסתרת דוד השמש.

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

ז. הכניסה לבית תהיה מוגנת מצפון וממערב.

ח. בתכנית ההגשה ינתן פתרון למקום פח האשפה לפי דרישת הוועדה.

ט. בתכנית ההגשה ינתן פתרון למקלט כחלק מחבית ובאישור חג"א.

י. לתכנית ההגשה תצורף תוכנית הפתוח הסופי של המגרש, שתפרט גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבולות עם השכנים. כל דייר ודייר יהיה אחראי לבצוע עבודות הפתוח לאורך הגבול שבו קו הבניה שלו הוא אפס.

3.2 מגורים ב'
השטח הצבוע תכלת בתשריט.
ישמש לבניית בתים דו-משפחתיים עד 2 קומות, בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך". סה"כ 7 מגרשים.

- 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
ב. תותר בנית בית חד משפחתי עד 2 קומות. במקרה כזה יהיה
קו בנין מהגבול הדרומי של המגרש 10 מ'. אחוזי הבניה
יהיו: קומה אחת: 20% משטח המגרש
שתי קומות: 35% 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

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

3.4 שטח ציבורי פתוח
השטח הצבוע ירוק בתשריט.
שטח לגינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מגרשים
ומתקנים למשחקים, מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב ונקוז.

3.5 דרך מוצעת הרחבה וחניה
השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך ציבורית כולל מדרכות, נטיעות ושוליים ורחבות סבוב
למכוניות.

3.6 דרך קיימת או מאושרת
השטח הצבוע חום בתשריט.

3.6.1 כמו 3.5 אולם דרכים קיימות או דרכים שאושרו בתכניות
אחרות.

3.7 שטח למקלטים
השטח הצבוע כחול בתשריט.
שטח לבנית מקלטים ציבוריים.

3.8 שטח למבני צבור

השטח הצבוע חוס מותחם בחוס כהה בתשריט.
מבנים לצרכי צבור כגון מוסדות חינוך, גן ילדים ומעון יום.

3.8.1 לשטח המיועד למבני צבור תופקד תכנית מפורטת הכוללת פרטים שלמים בקשר לפתוח ולנוי (פרוט גובה מפלסי קרקע טבעית ומתוכננת, העמדת וגובה המבנים, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, קו בנין, חניות, מתקני אשפה וכיו"ב).

פרק ד' - פיתוח שטח ושירותים בשטחים ציבוריים

יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צנורות לשרותים 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 וחבורה 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 הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ו' - הפקעות לצרכי ציבור

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

נספח - שטח המגרשים המיועדים לבניה

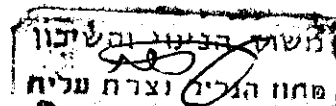
שטח	מגרש מס'	שטח	מגרש מס'
530	120	760	100
450	121-131	742	101-106
490	133	464	108
450	134-137	450	109
475	138-141	490	110-111
550	142	470	112
560	143	490	113
520	144	450	114-115
450	145-146	530	116
575	147	450	117-119

10,346

חתימות :

תאריך חתימת המבצע

תאריך חתימת היוזם



תאריך חתימת המבצע

תאריך חתימת היוזם

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
מרחב תצפון

16.9.84

משרד תכנון, מושב יעד
ד.נ. בקעת מלחה-כרם 20-119
טל. 04-919381

תאריך חתימת המתכנן

תאריך חתימת בעל הקרקע

NAME (S)	UNIT	NAME (S)	UNIT
001	0A7	001	0A7
001-101	0A7	101-101	0A7
001	0A7	001	0A7
001	0A7	101-001	0A7
111-011	0A7	101-001	0A7
011	0A7	001	0A7
011	0A7	001	0A7
011-011	0A7	001	0A7
011	0A7	001-001	0A7
011-011	0A7	001	0A7

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מרכז
תכנית מרכז מס' 4500
הועדה המחוזית בשיבתה ה 3/84
מיום 25.6.84 החליטה לתת תוקף
לתכנית הזוגית לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יחשב ראש הועדה

000000 000000 000000

DATE: 08/08/2011

4500

1602-10.3.85 3172