

מסמך מס' 9
13.6.96

6

17-מפ-א+

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מפורטת מס.: ג' 8467

ש כ ו נ ת ב נ י מ ב י ת ש ע ר י מ

המהווה שינוי לתכנית מפורטת בית שערים מס' ג/6822

מתכנן :

אדריכלות: נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

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

אישור תכנית מס. 8467

הועדה המחוזית לתכנון לבטלה והחליטה
ביום 24.7.96 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

המגיש :

מושב בית שערים
ד.נ. יזרעאלים 30046
טל.: 04-9830221

מרץ 1996

הודעה על אישור תכנית מס. 8467
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4439
מיום 19.9.96

פרק א - כללי

א - 1 המקום

מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
ישוב: בית שערים

א - 2 גושים וחלקות / נחלות

גוש	חלקי חלקות	נחלות
11243	1	77, 78, 79, 154
	2	80, 81, 82, 83
	7	

א-3 שטח התכנית
כ-116 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב. תכנית הישוב בתחום הכולל שטחים למגורים, לשרותים משקיים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שטחים לשרותי דרך ושטחים חקלאיים.

א-4 שם ותחולה
תכנית מפורטת לשכונת בנים בית שערים מס' ג' 8467. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

א-5 מסמכי התכנית
התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה, המכיל 11 עמודים, תשריט צבוע בק.מ. 1:1250, שהוא התשריט המחייב. באותו גליון מופיעים מפת מצב קיים (שהיא קטע רלוונטי מתוך התכנית המאושרת שבתוקף מס ג-6822) בק.מ. 1:1250 ותרשים סביבה בק.מ. 1:20000. כמו כן נספח בינוי לשטח לשרותי דרך מגרש 2187) שהיא תכנית רעיונית ולא מחייבת בק.מ. 1:500 ונספח מחייב לביוז בק.מ. 1:1250.

א-6 גבולות התכנית
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

א-7 מטרת התכנית
לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט, ובכלל זה שינוי יעוד של אזור מבני משק ואזור מסחרי לאזור מגורים ב', ולשטח ציבורי פתוח ולשנות אזור מגורים לחקלאי, וכמו כן:
א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבנוי בהם, גובה הבניינים (מס' הקומות), אופי הבנוי, ומס' יחידות המגורים המירבי בכל מגרש.
ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב, לשמושם של תושבי בית שערים.
ג. יעוד שטחים לבניית שרותי דרך.
ד. יעוד שטח לדרכים צבוריות.

א-8 יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג' 6822 המאושרת.

א-9 בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית
טל.: 06-558211, פקס: 06-560521

א-10 היוזם ומגיש התכנית
מושב בית שערים
ד.נ. יזרעאלים 30046
טל.: 04-9830221

פרק ב - פרשנות

ב-1 הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו. כמו כן יתכנו מונחים שמשמעותם היא בהקשר לתכנית זאת והם יובהרו להלן.

ב-2 טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימונים

הסימון בתשריט	תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יעוד השטח
	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	
1 מגורים סוג ב	30.43	26.08	38.01	32.57	קוים כחולים אנכיים
2 אזור מסחרי			9.33	8.00	קוים שחורים מרווחים אנכיים
3 שרותים משקיים			9.92	8.50	קוים צהובים אלכסוניים
4 שטח ציבורי פתוח מוצע	6.34	5.43	0.40	0.34	קוים ירוקים מרוסקים מרווחים ואנכיים
5 דרכים קיימות	15.50	13.28	27.21	23.32	קוים חומים אופקיים
6 דרכים מוצעות	5.28	4.52			קוים אדומים אנכיים
7 שרותי דרך	16.24	13.92	17.88	15.32	קוים סגולים שתי וערב אלכסוניים
8 שטח חקלאי	42.90	36.77	13.94	11.95	קוים ירוקים מרווחים אלכסוניים
סה"כ	116.69	100.00	116.69	100.00	
9 דרכים לבטול	11.35				קוים אדומים מרווחים אופקיים

- 10 מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול.
- 11 קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.
- 12 קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.
- 13 רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.
- 14 גבול חלקה ומספרה מסומנים בקו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה.
- 15 גבולות חלוקה חקלאית מסומנים בקו ירוק מקווקו ומספריהם בספרות ירוקות.
- 16 גבול גוש: קו אדום ומשולשים משני צידיו לסרוגין.
- 17 גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה.
- 18 גבול מגרש ומספרו: קו שחור רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עגול שחור.
- 19 גבול מגרש לבטול: קו ירוק מרוסק ומספרו מופיע בתוך עגול ירוק מרוסק.

פרק ג - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה

ג-1. האזור: מגורים סוג ב

בקטגוריה זאת שטח המיועד ל-51 מגרשים שעל כל אחד מהם ייבנה בית אחד המכיל יחידת דיור אחת בלבד. השימוש העיקרי למגורים, וכן יותר שמוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החפשיים כגון קליניקה פרטית רפואית, קליניקה פסיכולוגית, פעילות בתחום תכנון הנדסי ומקצועות דומים ובתנאי שהעוסק הינו הדייר ומעסיק אחד בלבד בנוסף אליו, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי בטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שמוש זולת מגורים יותר אך ורק ע"י אגודת בית שערים או ע"י גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידה.

ג-2. האזור: שרותי דרך

מבנים המשמשים לשרותי דרך כגון: קיוסק, מסעדה, ממכר תוצרת כפר ~~ושרותי סופר-מרקט~~. תנאי מוקדם למתן היתר בניה בשטח זה יהיה הגשתה ואשורה בועדה המחוזית של תכנית בנוי וחלוקה שתחול על כל השטח המיועד לשרותי דרך.

א"ה
28-96

ג-3, 4. האזור: שטח צבורי פתוח קיים ומוצע

תכלית והנחיות:

גנים צבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק וכיו"ב. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתר ולשרות הקהילה כגון: מגדל מים, תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, תחנת שדור וקליטה לסלויזיה בכבלים.

ג-5,6 האזור: שטחים לדרכים וחניות (קיימות ומוצעות)

תכלית והנחיות:

שטחים אלו מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הבינוי יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ג-7. האזור: שטח חקלאי

מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאיים למיניהם על פי הנחיות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות ותקנות איכות הסביבה לפי הענין. לא תותר כל בניה אלא עפ"י התוספת הראשונה לחוק וביוזמת המושב בלבד.

פרק ד טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות לדירה/אחוז	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	
מגורים סוג א	500	3	4	5	50%	35 מ"ר שטחי * שרות בלבד (מרתף)	38%	12%	30%	50%	2 מרתף + לשטחי שרות בלבד	9 מ' בגג משופע 7.5 מ' בגג שטוח	1
								מחסנים: 28 מ"ר	מכס. 150 מ"ר	מכס. 250 מ"ר			
								מרחבים מוגנים: 7 מ"ר					
								חניה מקורה: 25 מ"ר					
** שרותי דרך	3,000	4	4	5	30%		25%	5%	25%	30%	2	9 מ'	

** היתרי בניה באזור זה יוצאו רק בתאום עם נספח הבינוי המצורף בתאום עם הועדה המקומית.

* השטחים שיבנו במפלס שמתחת למפלס הכניסה (מרתף) יהיו שטחי שרות בלבד ומהווים חלק ממה שניתן לבנות כשטחי שרות במסגרת 12% המותרים כשטחי שרות כמצויין בסור שטחי שרות. אין להוסיף על סך שטחי הבניה המותרים אלא רק לקבוע כמה מתוכם ניתן לבנות במרתף.

פרק ה - תנאים מיוחדים

- ה-1. לא יותקנו צינורות גז, חשמלת מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה-2. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה-3. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה-4. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- ה-5. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה-6. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.
- ה-7. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- ה-8. הבינוי יעשה בכפוף להגבלות לעיצוב ארכיטקטוני בתאום עם הוועדה המקומית.

פרק ו - תקנות כלליות

ו-1. שמוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ו-2. הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין. השטחים המופקעים ירשמו על שם הרשות המוניציפאלית המקומית.

ו-3. כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ו-4. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ו-5. שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המושב, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המושב. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב הציבורית.

ג. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הגשתה ואשורה בועדה מקומית של תכנית המציגה את פתרון סילוק השפכים בכל תחום התכנית.

ד. לא יינתנו היתרי בניה בטרם קבלה תכנית הביוב הנ"ל את אישור משרד הבריאות. כמו כן לא יינתן אישור לאיכלוס בטרם בוצעה מערכת הביוב עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

ה. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המוא"ז עמק יזרעאל.

ו. חשמל - מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ז. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.

ח. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחבורים לטלויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלויזיה - יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

ט. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.

ו-6. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.

ו-7. עבודות פתוח ותשתיות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פתוח בלווי אדריכל נוף.
- ב. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו ע"י תכנית מאושרת בוועדה מקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ג. בשטחים הצבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ד. עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.
- ה. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ו. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חבור למערכת הביוב הצבורית הקיימת.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 2171, 2175, 2176, 2177 יהא הסטת קו המתח הגבוה החולף בתחומם אל מחוץ לתחומם. במגרש 2187 יתואם הבנוי עם תוואי קו המתח הגבוה.

ו-8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

ו-9. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

ו-10. עתיקות

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פתוח ובניה.

ו-11. תחבורה

במסגרת התכנית, עפ"י נספח תחבורה מנחה, יפותחו הצמתים במפגשים בין כביש מס' 1 לבין כביש מס' 7 וכביש מס' 8. בצמתים אלה תוסדר התנועה באמצעות ככרות ברדיוס פנימי של כ-7 מ' במטרה להסדיר את ההשתלבות בפניות מתוך השכונה על הרחוב הראשי של הישוב, ומתוך מגמה להאיט את מהירות הנסיעה החולפת בצמתים ברחוב הראשי (מס' 1). תשריטים יוגשו במסגרת הנספח הנ"ל. הסדרת הצמתים עפ"י הנספח ותשריטיו תהווה תנאי להקמת השכונה שממערב לכביש מס' 1 ותנאי לפתוח אזור שרותי הדרך, אשר הכניסה אליו תהיה מצומת הככר של כביש מס' 1 עם כביש מס' 7.

חתימות

היזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע:

יעד אזוריכלים
מתכנני ערים
בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה רנה בבקשה מס' 8467

בישיבתה מיום 30.1.94

והחליטה להעביר לועדה המחוזית

עם המלצה

יושב ראש הועדה

מהנדס