

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי בית שאן

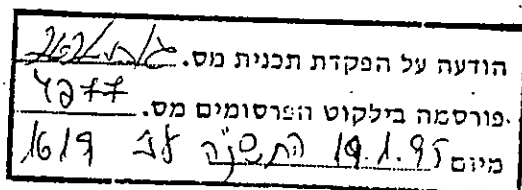
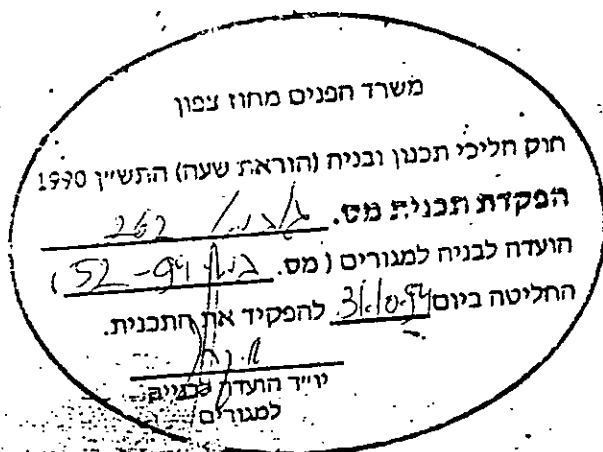
תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס' ג/במ/262
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/88

שכונת מסילות

אושרה לפי הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלים עליה.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

הספר גוש: 22891 (חכ"ק)



מ ח ו ז ה צ פ ו 1

76.2

מרחבי תכנון מקומיים בית שאן

תוכנית מפורטת מס' ג/במ/262
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/88.
 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: משרד הבינוי והשיכון.
 גוש: חלק 22891.
 שטח התוכנית: 2899 מ"ר.

(2) כללי

- 2.1 שם ותחולה:
 תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' ג/במ/262 "שכונת מסילות"
 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/88. 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 שינוי לג/במ/88 מאושרת וכל סתירה בין
 תכנית זו לתכנית האמורה לעיל הוראותיה של תכנית זו הן
 שתקבענה. הכל מיום אישורה כדין.
- 2.3 מטרת התוכנית
 לשנות גבולות המגרשים בתחום התכנית.
- 2.4 תחולת ביצוע התכנית
 א. תוך שלוש וחצי שנים סיום כל התשתיות. (פריצת דרכים,
 מערכות מים וביו-מ' ק"ס/1010)
 ב. תוך שלוש וחצי שנים סיום 20% מיסודות הבניה למגורים.
- 2.5 מסמכי התכנית
 א. הוראות התכנית (תקנון) הכוללות 7 דפים.
 ב. תשריט בקנה מידה 1:250.

לשם תחולת התכנית על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 (התכנית מפורטת מס' ג/במ/88) (תשריט בקנה מידה 1:250) (תשריט בקנה מידה 1:250) (תשריט בקנה מידה 1:250)

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. סימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התוכנית המוצעת	קו כחול רצוף
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) גבול מגרש מוצע	קו שחור ומספר בתוך ריבוע
(4) גבול מגרש לביטול	קו מרוסק עם סימן X מספר בתוך עיגול
(5) אזור מגורים א.	שטח צבוע בכתום

4. אזור 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 לוועדה המקומית לבניה. % הבניה הכולל המותר לכל מקומות יהיה עד 60% משטח המגרש.

5. שימוש בקרקע ובבנינים:

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

6. חלוקה חדשה ורישום:

החלקות הרשומות והמגרשים המוצעים שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, יבוטלו ובמקומם ירשמו מגרשים חדשים לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור המגרשים נתון על ידי מספר בתוך ריבוע. החלוקה לצרכי רישום תיעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

חניה ואזורי פיתוח לבניה בשטח התכנית אלא אם כוללת בו חניה במקום קיים. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

8. הפקעה ורישום:

השטחים הנועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה (פרק ח') התשכ"ה 1965 - וירשמו על שם עיריית בית שאן.

(9) עצוב אריטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיווד 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.
- ז. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ח. לא תורשה התקנת זרעות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ט. לא תורשה התקנת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה בבנינים משותפים אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.
- י. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב שאחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- יא. מערכת קווי הטלפון תהיה תת קרקעית.
- יב. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני המגורים.

(10) מבני עזר במרווחים:

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

(11) בניה בקרב קווי חשמל:

- א. לא יוקמו בנינים 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 בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(12) 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.

(13) עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים הפרטיים, יבוצעו בהתאם להנחיות התכנון ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ועל פי תכנית מאושרת.
- ב. 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.

(14) שירותים:

א. מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של המוצעה. 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 העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית, וחיבורים למערכת הביוב המרכזית של העירית בית שאן.

ג. פחי אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יתידת 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.

(15) שטח לעתיקות

"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'.

(16) היטל השבחה

יגבה כחוק.

בית שאן (טכנייט 600)

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקונות והכינון והכניה
(חישוב שטחים ואמנז' בניה במקנינות וגמירותים משנ"ב 1992)

מס' יח"כ מס' יח"כ	צפיפות נטו מספר יח"כ למגרש	גובה בנין מקסימלי		(באחוזים)					אחוזי בניה			גודל מגרש במ"ר	מספר מגורים	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מספר קומות	טה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	נחתת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
טה"כ 5	1	7.5	2	60%	30%	10%	50%	---	60%	3	5	3	502	6
יח"כ	1	7.5	2	60%	30%	10%	50%	---	60%	3	5	3	422	7
יח"כ	1	7.5	2	60%	30%	10%	50%	---	60%	3	5	3	544	8
יח"כ	1	7.5	2	60%	30%	10%	50%	---	60%	3	5	3	668	9
													763	10

* יחיה בטמכותה של חועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה
המוחרים מעל חפלט הכניסה לטובת המותרות חתת חפלט הכניסה חוד
שמירה טה"כ המותר

נ. חתימות

משרד הקואליציה השיכון
מחוז הדרום
25/12/94

היוזם מגיש התכנית

בעל הקרקע

בין לנו התנגדות עקרונית להכנסת בתים שני החדר כמחנות עי
רמות התכנון האוסרות.
ההתנגדות נובעת למדידת המבנה בלבד, אין בה כדי להקשות על
ההכנסת או לטל טען אחר בשטח זה. יש לזכור כי המבנה
ונחתם עברו דרך מתחים גורמים להם להיבנות על ידי
הטכנות של ייתכנו שטח זה החדר שני החדר כמחנות עי
התקן זה.
לפיכך נראה כי המבנה בזה כי החדר שני החדר כמחנות עי
התקן זה.
בקיום הסכם כמסחר ו/או ויתור על זכויות בלתי הדרתו עיי
בו ידרוש כמחנות על פני זכויות בלתי הדרתו ו/או על כל זכויות
אחרות והעסקה לזו טכנת השטח/מאגן.
ניתנת אך ורק מנקודת מבט חסומות.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

26.12.94

משרד הקואליציה השיכון
מחוז הדרום
25/12/94

המתכנן

הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990:

אישור תכנית מס' 262/מא/א

הועדה לבניה למגורים (מס' מא-94-2)

תחלוטה ביום 26.9.88 לאשר את התכנית.

א.ע.

מנהל מחוז הצפון

מנהל מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 262/מא/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4315

מיום 26.9.88 והסוף 26.9.88