



2885-2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי - עמק יזרעאל

תוכנית בניין ערים מפורטת מס' 10652

שינוי הוראות תוכנית המיתאר (ג/במ/223)

והקצאת מגרשי מגורים נוספים במרכז הישוב-

גבעת שמשית

הודעה על אישור תוכנית מס' 10652/1
מס' 4755
19.5.99
61/99

גבעת שמשית

משרד הננים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10652/1
9.12.98

יוזמי התוכנית: הסוכנות היהודית - המחלקה להתיישבות

שמשית - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ

ת.ד. 2328 רעננה 43000

טלפון: 09-7409825, פקס: 09-7409824

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התוכנית: אדריכל צבי שפרינגר

התדהר 17 הרצליה 46100

טלפון: 09-9504964

ינואר 1998

ינואר 1999

1. שם

תכנית זו תקרא "שינוי הוראות תוכנית המתאר(ג/במ/ 223) והקצאת מגרשי מגורים נוספים במרכז הישוב-גבעת שמשית (להלן התכנית)".

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט מצורף (להלן "התשריט"), ונספח "תכנית בינוי מבני ציבור" – שהינו נספח בינוי מחייב.

מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. המקום

מרכז השכונה בגבעת אלה ב' (גבעת שמשית).

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא: 658.9 דונם.

5. גבולות חלות על התכנית

התכנית תחול על כל השטחים התחומים בקו כחול בתשריט וכן על כל השטחים המיועדים למגורים בתוכנית ג/במ/ 223.

6. הבעלות על הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל + פרטיים.

7. יוזמי התכנית

הסוכנות היהודית - המחלקה להתיישבות –הפלמ"ח 16, צפת טל: 06-6978275.

שמשית - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ-ת.ד. 2328 רעננה 43000 טל: 09-7409825.

8. עורכי התוכנית

אדריכל צבי שפרינגר (מ.ר. 18778)

רח' התדהר 17 הרצליה 46100, טל: 09-9504964, פקס: 09-9507365.

9. מטרות התכנית

9.1 לשנות יעוד שטח אזור ספורט לאזור מגורים, ממרכז לשירותי בריאות למרכז תרבות וספורט, אזור מבני ציבור למרכז בריאות, שצ"פ ומבני ציבור למגורים ולהיפך.

9.2 לשנות מיקומם וגודלם של שטחים למבני ציבור, מרכז תרבות וספורט ושטח לשירותי בריאות ונופש כפי שנקבעו בתכנית ג/במ/ 223.

9.3 להגדיר יחידות מגורים נוספות.

9.4 לשנות חלוקה ומיקום של מגרשי מגורים.

9.5 התווית רשת דרכים שתשרת את יחידות הדיור הנוספות.

9.6 שינוי זכויות בניה ותכסית מותרים באזור מגורים 3, העלאת אחוזי בניה מ - 50% סה"כ ל - 55% סה"כ, והעלאת התכסית בכל אזורי המגורים, באזור מגורים 1א מ - 40% ל - 45%, באזור מגורים 2א ו-3א מ - 35% ל - 40% - בכל שטחי גבעת שמשית בהתאם ל ג / במ / 223.

9.7 שינוי קו בנין אחורי וקדמי מ - 6 מ' ל - 5 מ' תוך התאמתו לתשריט ושינוי סעיף 4.1 ח' בתוכנית המאושרת הקובע את גובהה של קומת המסד.

9. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/במ/ 223. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו הוראות תוכנית זו.

11. גושים וחלקות הכלולים בתכנית :

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17489	1,47,48	2
17490		13, 14
17595		8,9,10
17596	2,3,4,6,30-36,38	1,5,7,8,9,37,39
17597		7
17661		3,13,14

12. באור סימוני התכנית

הסימון	הביאור
קו כחול כהה מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו כחול כהה	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א2
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים א3
שטח צבוע בצבע חום מוקף בקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע חום מפוספס בקווים אפורים ומוקף בקו אפור כהה.	מרכז הישוב
שטח צבוע בצבע ירוק מוקף בקו ירוק כהה	מרכז תרבות וספורט
שטח צבוע בצבע חום מוקף בקו ירוק כהה	מרכז לשירותי בריאות
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע בצבע חום	דרך מאושרת
סיפרה בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת
סיפרה בתוך עיגול במרוסק בצבע ירוק	מספר חלקה/ מגרש לביטול
סיפרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
סיפרה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי
סיפרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
קו משונן בצבע ירוק	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה קיימת
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
סיפרה בצבע שחור	מספר חלקה מוצעת

פרק ב'- שימושים ותכליות

1. שימושים -

לא תשמש קרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע.

2. תכליות

2.1. אזור מגורים א- 2

א. תותר בנית מבני מגורים צמודי קרקע. תותר יחידת דיור אחת לחלקה.

ב. מיקום קו צידי - אפס, יקבע בתכנית הבינוי למגורים.

ג. החלונות המקבילים לקו בנין צידי יבנו במרחק שאינו קטן מ - 3.0 מ' מקו המגרש הצידי.

מספר החניות לא יפחת משתי חניות לכל יחידת דיור במידה וגודל היחידה יחייב זאת (ע"פ תקן החניה). החניות הפרטיות, מקורות או בלתי מקורות, יהיו בתחומי המגרש בלבד. תכנית בקשה להיתר תכלול את סימון החניות.

2.2. אזור מגורים א- 3

א. תותר בנית מבני מגורים במבנים צמודי קרקע. תותר יחידה אחת לחלקה אך תותר בנית יחידת משנה, במסגרת אחוזי הבנייה, קווי הבנייה והגבלות הבנייה, בגודל שלא יעלה על 110 מ"ר ליחידת המשנה.

ב. תותר בניה מבנה אחד לחלקה כמבנה דו משפחתי. הזכויות מגרש ירשמו ע"ש חוכר אחד או שניים.

ג. מיקום קו צידי - אפס, יקבע בתכנית הבינוי למגורים.

ד. מספר החניות לא יפחת מ- 2 חניות לכל מגרש. החניות הפרטיות, מקורות או בלתי מקורות, יהיו בתחומי המגרש בלבד. בכל מקרה, תכנית בקשה להיתר תכלול את סימן החניות.

2.3. שטח לבניני ציבור

א. איזור מיועד למבנים לשירות הציבור כגון: גני ילדים, בייס יסודי, מעונות, תחנה לאס ולילד, בתי-כנסת או כל מבנה בבעלות ולשירות הציבור ומתקני תשתית הנדסיים כגון חדרי שנאים וחדרי משאבות.

ב. הבניה בשטחים לבניני ציבור תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת הפיתוח. לא יוצאו היתרי בניה למבני ציבור אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

2.4 שטח ציבורי פתוח

א. מיועדים לנטיעות, גינות, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל, ספסלים, מקלטים משולבים בעיצוב סביבתי, ומתקני תשתית הנדסיים, חדרי שנאים וחדרי משאבות.

ב. פיתוח השטחים הציבוריים ושבילים להולכי רגל תהיה בהתאם לתוכנית פיתוח אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.

ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים לא תותר כל בניה פרט למגרשי משחקים, פינות ישיבה, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכול המפורט בסעיף א' לעיל.

2.5 מרכז הישוב

א. איזור מיועד למבנים לשירות הציבור. באישור הוועדה המקומית תותר בנית חנויות, משרדים ומתקני נופש שאינם מהווים מטרד לסביבה מכל בחינה שהיא- אסתטית, אקוסטית, תברואתית או אחרת.

ב. השטח המסחרי לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה בשטח למרכז הישוב.

ג. הבניה בשטח למרכז הישוב תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת הפיתוח. לא יוצאו היתרי בניה למרכז הישוב אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

2.6 מרכז תרבות וספורט

א. איזור מיועד להקמת מרכז לתרבות וספורט. תותר בנית מבנים שישרתו את השימושים הנ"ל.

ב. הבניה בשטח תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת פיתוח. לא יוצאו היתרי בניה אלא ע"פ תוכניות בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

2.7 מרכז לשרותי בריאות

א. איזור מיועד להקמת מרכז תעסוקה במיקוד שרותי בריאות. תותר בנית מרפאות, חדרי משרדים וחדרי אירוח וכן שירותים נלווים לפונקציות הנ"ל.

ב. הבניה בשטח תהיה ע"פ תכנית בינוי שתקבע את צורת הפיתוח לא יוצאו היתרי בניה אלא ע"פ תוכנית בינוי, כאמור, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

3. הוראות בניה

3.1 כל הוראות תכנית ג/במ/ 233 לרבות כל השינויים שיעשו בה יחולו על תכנית זו חוץ מההוראות המצוינות להלן:

כל שאר הסעיפים הכלולים ב- ג/ במ/ 223 נשארים בתוקפם.

3.2 טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה 1992)

האזור	שטח	בניה	מכסימלי	שרות	סה"כ שטח בניה	תכנית	רוחב מגרש מינימלי	מספר קומות מותר	קווי בניה
מגורים א1	280 מ"ר	65%	55%	10%	65%	45%	11.20 מ'	+ 2 מרתף	צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
מגורים א2	375 מ"ר	60%	50%	10%	60%	40%	13.50 מ'	+ 2 מרתף	צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
מגורים א3	500 מ"ר	55%	45%	10%	55%	40%	16.50 מ'	+ 2 מרתף	צדדי אחד - 0 ואחד - 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
שטח לבנייני ציבור	750 מ"ר	40%	35%	5%	40%	30%	20.0 מ'	+ 2 מרתף	צדדי 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
מרכז חישוב	800 מ"ר	50%	40%	10%	50%	35%	20.0 מ'	3	צדדי 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
מרכז תרבות וספורט	800 מ"ר	40%	30%	10%	40%	30%	20.0 מ'	2	צדדי 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'
מרכז לשרותי בריאות	800 מ"ר	40%	30%	10%	40%	30%	20.0 מ'	2	צדדי 3 מ' קדמי ואחורי 5 מ'

3.3 תותר בנית קומת מסד. סעיף זה מחליף את סעיף 4.1 ח' בתוכנית ג/במ/ 223.

3.4 חניה מקורה תחושב בשטח התכסית, בין שתבנה ובין שלא תבנה, בשטח של 25 מ"ר באיזורי מגורים א2 ו - א3 ובשטח 15 מ"ר באיזור מגורים א1.

פרק ג' - הוראות כלליות

1. חניה

- 1.1 החניה הפרטית תבוצענה בתחומי מגרש הבניה.
- 1.2 החניות הציבוריות תבוצענה ע"י יוזמי התכנית כמסומן בתשריט.
- 1.3 מינימום שטחי החניה בשטחים הפרטיים והציבוריים לא יפחת מתקן שטחי החניה שיהיה קיים בזמן הגשת ההיתר.

2. מבני עזר

מחוץ לקוי הבניין תותר בנית חניה מקורה. החניה תבנה בחזית המגרש על קו מגרש קדמי וצמוד לקו מגרש צידי בהתאם לעיצוב אחיד שיקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. באין תוכנית לחניות, כאמור, לא תאושר בניית חניות מחוץ לקוי הבניין.

3. אישורי בניה מתחת ומעל קווי חשמל

3.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק הבולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין חתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך – 2.0 מ'.

בקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו – 6.5 מ'.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו – 8.0 מ'.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו – 10.0 מ'.

3.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

3.3 כל קווי החשמל והתקשורת בישוב יהיו תת-קרקעיים. לא תורשה הנחת כבלים עיליים.

4. תשתית

4.1 אספקת מים תעשה ע"י היזמים. איכות המים תהיה בהתאם לתקנים ובאישור משרד הבריאות. היזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום לפי דרישות מכבי אש.

4.2 ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחד ותותקן ע"י היזמים. לא יוצאו היתרי בניה לפני הגשת תכנית ניקוז כללית לכל שטח התכנית.

4.3 א. תכנית מפורטת של הביוב תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

ב. לא יינתנו היתרי בניה לפני התחלת ביצוע מערכת הביוב של הישוב.

ג. לא יותר אכלוס הישוב טרם השלמת ביצוע מערכת הביוב וחיבורה למערכת טיפול וסילוק.

4.4 סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

4.5 תותקן מערכת מרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה ולווין. לא יותרו אנטנות פנימיות מכל סוג שהוא בחלקות המגורים, או מבני ציבור אלא באישור הועדה המקומית.

4.6 היתר בניה יותנה בפיתוח החלקה הפרטית. בנטיעת עצים בשטח המגרש ובהשתתפות בפיתוח השטחים הציבוריים.

5. חלוקה ורישום

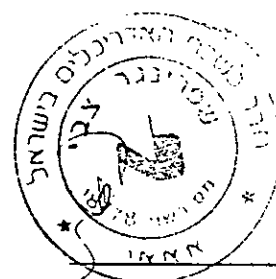
- 5.1 חלוקת שטח התכנית לחלקות ורישומן בספרי האחוזה יעשה בהתאם למסומן בתשריט.
- 5.2 מגרש הנחצה ע"י גבול גוש יחשב כמגרש בניה אחד לצורכי תכנון ובניה.
- 5.3 השטחים לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188 ו - 189 לחוק התכנון והבנייה.

6. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"פ החוק.

7. בכל שאר הסעיפים התכנית מאמצת את תכנית ג/במ/223

חתימות :



עורכי התוכנית :

בעלי הקרקע :

שימושית

הגדרה שיתופית
תישבות קהילתית בע"מ
יוזמי התכנית :