

9/10/96
5.6.96

2-4110

(2)

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי בית שאן

תוכנית מס' 8969/ג'

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג' 6222/ג'

שם התוכנית: שכונת מגורים - דרום מזרחית

מגיש התוכנית: מועצה מקומית בית - שאן. שד' ההסתדרות 1 בית שאן

יזום התוכנית: מועצה מקומית בית שאן שד' ההסתדרות 1 בית שאן

עורך התוכנית - אדריכל דוד רודר - רח' אורן 1 נשר טל': 04-233381

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, נצרת עילית. טל: 558211 - 06

מס' יח"ד 86 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
הת. 8969/ג'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 22.11.96 להפקיד את התכנון
ליו"ר הועדה המחוזית

תאריך: דצמבר 1995

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
הת. 8969/ג'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 22.11.96 להפקיד את התכנון
ליו"ר הועדה המחוזית

הוד. 8969/ג'
מחלוקת בין הקדש הפרטומי מס' 4423
ביום 30.6.96 מתן א"א 3851

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז הצפון
הת. 8969/ג'
ביום 5.10.2000

פ ר ק 1 - כ ל ל י

- 1.1. מקום התוכנית - מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל.
המקום : בית שאן

גושים: 22895 חלקה 18
24, 26, 27, 28, 29, 36, 37, 40 חלקי חלקות: 229c4
33, 34, 35 חלקות מלאות:

- 1.2 תחום התוכנית: גבולות התוכנית הם כמסומן בקו הכחול בתשריט הרצ"ב.
1.3 מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב בלבד ותשריט קו כחול. בקנ"מ 1250: 1: המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
1.4 שטח התוכנית 61,5 דונם.
1.5 מטרת התוכנית
1.5.1 להתאים את הוראות ומגבלות הבניה באזור מגורים א' המופיע ב-ג/6222 עפ"י ג/במ/110.
א. שינוי התקנון לגבי התקנת קוי חשמל תת קרקעי.
1.5.2 הוספת אחוזי בניה בשטחי שרות.
1.5.3 שנוי תכשית קרקע מ-22% ל-40%.
1.6 יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו משנה הוראות ומגבלות בניה באזור מגורים א' כפי שתוכננו בתוכנית מפורטת ג'/6222. בלבד.
אין בתוכנית זו כדי לשנות ולו מקצתן של הוראות המגבלות והתשריטים של תוכנית ג'/6222 בשאר היעודים אשר ישארו בתוקף גם לאחר אישור תוכנית זו.

פ ר ק 2

- 2.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת למעט מגרשים ששטחם גדול מ-600 מ"ר בהם תותר הקמת שתי יחידות דיור.
2.2 לא תותר בניה לגובה יותר משתי קומות. במקרה של גג שטוח תותר בנית חדר על הגג בשטח מקורה כולל של 20 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. במקרה זה גובה המבנה המותר - 9 מ' מפני הקרקע הטבעית.
2.3 הגובה המירבי הכולל ימדד מגובה הרצפה התחתונה של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
נגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
נגגות שטוחים: עד קצה המעקה הגג העליון - 8.0 מ'.

2.4 קומת עמודים מפולשת, מסדים ומרפסות

לא יותרו כל תוספות ושינויים כגון סגירת מרפסות וקומת עמודים מעבר לאחוזי הבנייה המותרים. גובה המסד לא יעלה 1.2 מעל גובה פני קרקע סופיים, חייב להיות סגור, ובתנאי שגובה הבניין לא יעבור את הגובה המותר.

2.5 שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים כולל עליות הגג ומרפסות מקורות יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה על 200 מ"ר.

פ ר ק 3

1. חניה -

3.1.1 יש להקצות שטחי חניה מתאימים עפ"י תקן משרד התחבורה לכל מגרש עפ"י יעודו בתשריט התכנית. מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מחלקת מהנדס העיר בית שאן.

3.1.2 החניה למגורים תהיה בתחומי החלקה המוצעת לבניה ועל פי תקן החניה בתכנית המתאר לבית שאן.

3.1.3 החניה בבניה הציבורית תהיה אחורית או צדדית לבנין ו/או כמרתף הכל באישור והנחיות מהנדס המועצה.

3.1.4 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס

3.1.5 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.

3.1.6 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.

3.1.7 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.

3.1.8 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך להחנית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכיוון המגרש הנדון.

3.1.9 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

3.1.10 תותר בנית סככה למכוניות בשטח של 25 מ"ר. בקו גבול המגרש בחזית ובקו בניין צדדי אפס. סככה, מבנה ללא קירות עם גג רעפים או אסבסט.

2. מרתפים

3.2.1 תותר בנית מרתף לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר וכו'.

3.2.2 תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני קרקע סופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

3.2.3 מותרת בנית מרתף בשטח של 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

3.2.4 במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן.

3. מחסנים

- תותר בנית מחסנים בקומת קרקע בתנאים הנאים:
3.3.1 המחסן יבנה כחלק מהבניין.
3.3.2 מחסן ששטחו יעלה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור יקוּזז שטחו משטח הבניה המותר.
3.3.3 גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
3.3.4 במידה ויבנה מחסן, לא תותר בנית מרתף.

4. עבודות פיתוח

- 3.4.1 תוגש תוכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוסים, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תוכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס העיר.
3.4.2 הוראות הבניה ועמידה בתנאים:
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

5. כיווב

- 3.5.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הכיווב העירונית או לקבל אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון אחר.
3.5.2 לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הכיווב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף התברואה במועצה כי תכנית הכיווב בוצעה לשביעות רצונם.
3.5.3 יותר להעביר קו כיווב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין כתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.

6. היטל השבחה

- 3.6.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

7. מקלטים

- 3.7.1 פתרון המיקלוט יהיה על פי הנחיות ובאישור הג"א.

8. אספקת מים

- 3.8.1 אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.

9. ארונות חשמל:

3.9.1 ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

3.9.2 תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו עפ"י תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.

10. ניקוז:

3.10.1 תוכן כנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו לשביעות רצון מהנדס הועדה.

11. הפקעות

3.11.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים בדבר.

פרק 4

מבוא

א. על מגישי בקשות להיתר בשטח תכנית זו לקיים תקנות בדבר השמירה על הצורה החיצונית של הבנינים בהתאם למפורט בנספח.

4.1 הוראות כלליות:

א. חומרי גמר
גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המכנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים שיאושרו לשביעות רצון מהנדס הועדה.
הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור. לא יותר שימוש ברפפות פלסטיק במסגרת כיסיה.

ב. נכים ומוגבלים
כל בונה במסגרת התכנית מעל 50 יח' דיור חייב להקצות לפחות 4% ממספר הדירות הנבנות לדירות נכים ומוגבלים, על כל המשתמע מכך בענין מבנה הבית והתאמתו לנוחיות של הנכה או המוגבל.

ג. מזגנים
מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.

ד. מעקה גג
לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.

- ה. אנטנות לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל הבניין.
- ו. שלטי פרסומת לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס העיר.
- ז. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
- ח. צנרת חיצונית לא תותקן צנרת כל שהיא כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.
- ט. מסתורי כביסה לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון או לפי תכנון מאושר בכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קוי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.
- י. גגות רעפים לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. בגג משופע יהיה כוון השפוע כלפי הדרך. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.
- יא. פרגולות א. תותר הקמת פרגולות במרווחי הבניה, עשויות עץ ברזל או אלומיניום, או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המכנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחיית נוי - הכל מפורט כחלק מעצוב ארכיטקטוני של הבית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. יותר מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב זירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישורו של מהנדס הועדה המקומית.
- ג. לא תותר קרוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסט, בטון).
- יב. גדרות: גדרות בחזית המגרשים תבנה עפ"י המפורט בתשריט בעמוד 9 בלבד. לא תתאפשר הקמת גדר שונה.

פרק 5

כללי

א. על היזמים לדאוג לבצוע על חשבונם של כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום אדמותיהם בתכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר. תוכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:250 הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, החניה, השרותים ובפרוט הצמחיה, תוגש כתנאי למתן היתר בניה.

ב. תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:250. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט לחומרי הגמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו החניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הרחוב ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.

פרק מס' 6

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 הנאות:

- 6.1 סלילת כבישים, מדרכות, מדרגות ושבילים, להולכי רגל, המיועד בלבד. הכנה לנטיעת שדירת עצים לאורך דרך מס' 11 כמסומן בתכנית העמדת מגרשים, בקנ"מ 1:500.
- 6.2 מערכת ניקוז בכבישים בלבד.
- 6.3 התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב העירוני.
- 6.4 התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
- 6.5 פיתוח רשת חשמל בשכונה וחיבורה לרשת הארצית. הרשת תהיה תת-קרקעית עם הכנה לחיבורי בתים תת-קרקעיים.
- 6.6 תאורת השטחים הציבוריים.
- 6.7 ביצוע ההכנות הדרושות למשרד התקשורת לצורך חיבור השכונה למערכת טלפון ארצית.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ונהיתרים ושכ"ב 1992

1

שם האזור ושימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קו בניה צדדי	קו בניה אחורי	קו בניה קידמי	אחוזי רניה/שטח בניה מקסימלי				לכיסוי קרע	סה"כ	גובה בניה מקסימלי	צפיפות יח"ד למגרש
					מפלס	מחצית למפלס (מרתף)	שימושים	שטחי שרות				
אזור מגורים 'א'	400	3	3	5	200 מ"ר	50% משטח קומת קרקע	50%	25%	40%	75%	9 ראה סעיף 2.3	1

הערה:

במידה ויבנה חדר על הגג בשטח כולל של 20 מ"ר יהיה שינוי כאחוזי הבניה כאמור בסעיף 2.2.
 גובה המבנה במקרה זה לא יעלה על 9.5 מ'.

פרק 7 - חשמל ותקשורת

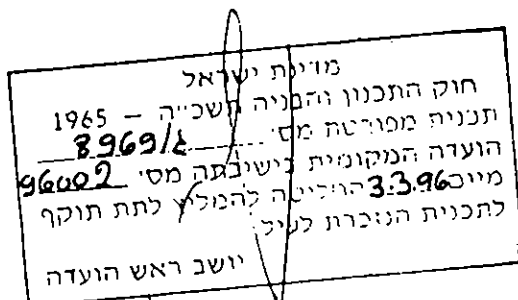
- 7.1 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל לישראל בע"מ.
- 7.2 כל קווי החשמל והתקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת-קרקעיים בלבד ובאישור חב' חשמל ומהנדס העיר.
- 7.3 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים:
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- 7.4 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"ו 5.0 מ', עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.0 מ'.
- 7.5 תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ח ת י מ ו ת :

מועצה מקומית בית - שאן

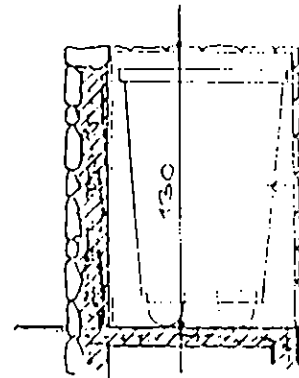
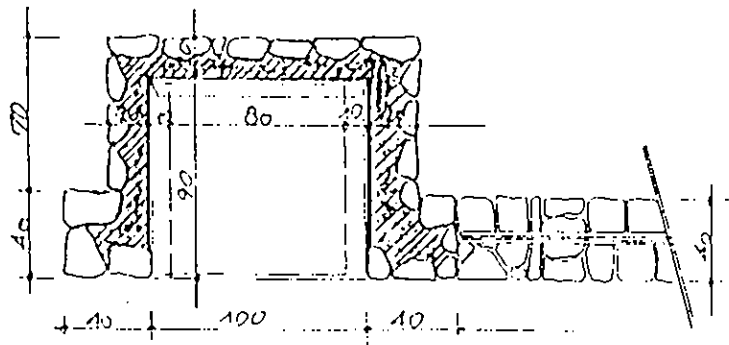
מינהל מקרקעי ישראל

ועדה מחוזית



חזית פנימית

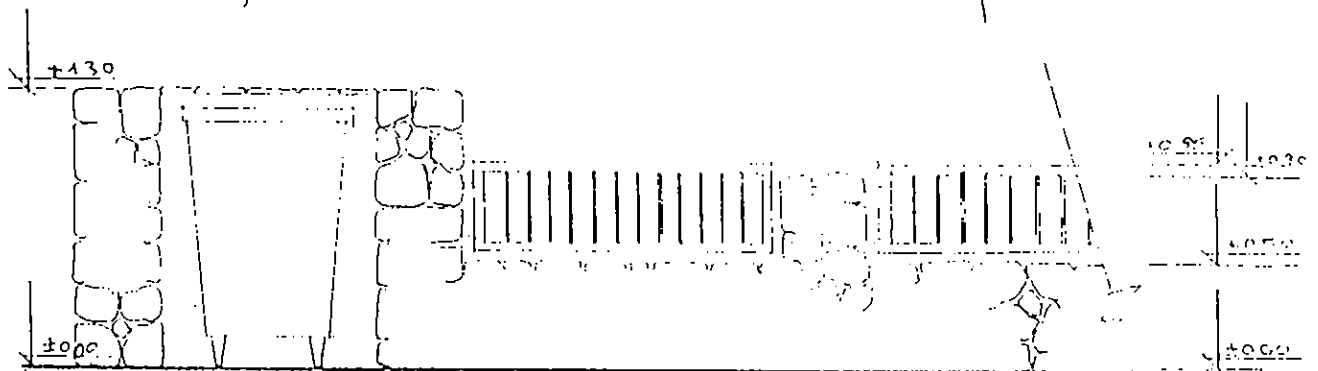
חזית



קיר צד
מכלול אשפה חלשה
מכלול 100 עיגול

תכנית 1:25

חזית 1:25

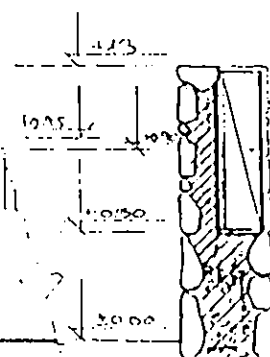
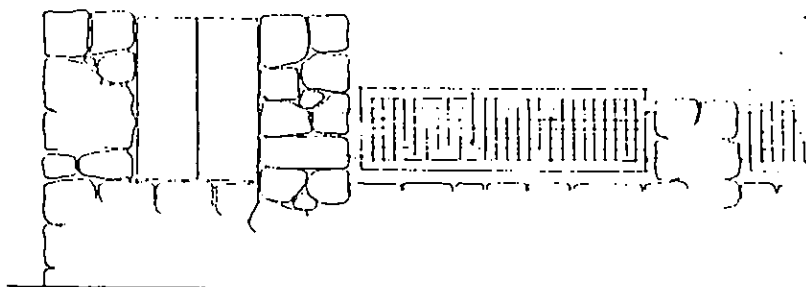


1:25 תכנית

חיקוח עגול אשפה

חזית פנימית

חזית



קיר צד
מכלול אשפה חלשה
מכלול 100 עיגול

1:25 תכנית

חזית 1:25