

מחוז צפון-מרחב תכנון מקומי בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית בית שאן

תכנית מפורטת נקודתית מס' ג/15403

תוספת אחוזי בניה במבנה לשימור, בית שאן.

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
04-03-2008
נתקבל
בשרת נגלית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15403
הועדה במחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.12.07 לאשר את התכנית
ד"ר גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15403
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5798
מיום 30.4.08

הוראות תוכנית - תקנון

תאריך עדכון: 20.06.2007.

מחוז: הצפון

מרחב תקנון מקומי: בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי: בית שאן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת ג / 15403 – תוספת אחוזי בניה במבנה לשימור.
מטרה עיקרית: מטרת התכנית – עדכון אחוזי בנייה על מגרש פרטי ותוספת קומות מעל למבנה לשימור ע"פ הנחיות ג / 7306 (גובה, קומות, קווי בניין) ושימושי קרקע (מגורים ומסחר).

1.2 מקום התוכנית:

מבנה השומר הצעיר – נ.צ מרכזי (המבנה) 211 (צפון), 197 (מזרח), גוש 22872 חלקי חלקה 122.
525 550

נ.צ. מרכזי		מזרח: 197	צפון: 211
		550	525
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
22872		143,124	
22876		139	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית ע"פ מדידה קרקעית – 668 מ"ר.

מתוך זה שטח המגרש הנרכש-382 מ"ר.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עיריית בית שאן, טלפון: 04-6489422 - בחכירה ל -
יעקב בוארון, בית שאן טלפון: 6588687 - 04, טלפון נייד-050-7377902

יוזם התוכנית: יעקב בוארון, בית שאן טלפון: 6588687 - 04, טלפון נייד-050-7377902

מגיש התוכנית: יעקב בוארון, בית שאן טלפון: 6588687 - 04, טלפון נייד-050-7377902

עורך התוכנית: בצלאל רינות, אדרי, "בראשית" אדריכלים.
מס' רשיון 21152, קבוץ עין הנציב ד.נ בקעת בית שאן
טלפון: 04 - 6062725, פקס: 04 - 6062997, טלפון נייד-050-5460734

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי מתכנית ג / 7306 - תכנית מפורטת למרכז תיירות בית שאן שבתוקף.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100, כולל תכנון עקרוני של המבנה.
- ד. דף הסבר לפתרון חניה-מכתב מהנדסת הוו המקומית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.12.03	הכנה
31.01.05	עדכון 1
20.01.06	עדכון 2
12.06.06	עדכון 3
16.07.06	עדכון 4
25.07.06	עדכון 5
03.09.06	עדכון 6
18.12.06	עדכון 7
28.05.07	עדכון 8
20.06.07	עדכון 9

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית - קוו כחול עבה.
שטח שימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות) פסים אלכסוניים אפורים וצהובים,
קו בניין מקסימלי - קו נקודה קו.
טיילת-ירוק כהה משופץ משבצות גדולות בשחור
מדרחוב-ירוק זית משופץ- בשחור
גבול מגרש-קו תכול,מידות בשחור,עיגולים בפינות-בשחור.
גבול חלקה ומספרה-קו בירוק, מספר מוקף בעיגול-בירוק.
גבול גוש ומספר-קו בשחור, משולשים בשחור.
מספר דרך-מספר ברבע עליון של רוזטה
רוחב דרך-מספר ברבע תחתון של רוזטה
קו בנין-מספר ברבע צידי של רוזטה
סימון קו בנין-קו אדום מקוטע.
האות "ש"על המבנה-מבנה לשימור

1.10 טבלת שטחים:

מצב מתוע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד השטח	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד השטח
74.10	0.496	שימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות)	74.10	0.495	שימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות)
25.9	0.173	שטח למדרחוב	25.9	0.173	שטח למדרחוב
100.0	0.668		100.0	0.668	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 שמירה על תכנית ג / 7306 .
האזור מוגדר כ "שימוש קרקע מעורב" ותוכנו בו שטחי מסחר במפלס התחתון ובשני המפלסים שמעל .
במפלס העליון מתוכננים מגורים.
- 2.1.2 הגדלת % בנייה ל 200%. דבר זה יאפשר המשך בנייה בשלשה מפלסים נוספים, ושטח בנייה כולל של עד ל-764 מ"ר-בשטח עיקרי.
- 2.1.3 התכנית כוללת שימוש מסחרי במבנה לשימור (131.85 מ"ר) ובשני המפלסים שמעליו. המפלס העליון(הרביעי בס"ה)מיועד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת % בנייה ל 200% שטחים עיקריים בגבולות המגרש.
- שימור מבנה קיים במפלס תחתון.
- תוספת בנייה במפלס תחתון – לקשר אנכי לקומות עליונות בלבד, מנותק ממבנה.(מדרגות ומעלית)

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מתוע מ"ר	מספר יח"ד
שימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות)	$132 + 632 = 764$	2

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור לשימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות):

השטח הצבוע בתפריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסירוגין ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לשימוש קרקע מעורב ומהווה את המרכז עבור שירותי תיירות. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח למכרז תיירות וההוראות הבאות.

השימושים המותרים הם:

שירותי תיירות: מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות, בתי מלון, אכסניות נוער, בית מרפא ומרחץ, משרדי נסיעות, השכרת רכב ושירותי תיירות נוספים כנדרש. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

שירותים עסקיים: שירותים אלה יכללו: חנויות, משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכו'.
מגורים: השימוש למגורים מותר במפלס העליון בלבד. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשירותי תיירות.

3.1.2 מדרחוב:

השטח הצבוע ירוק זית משובץ בשחור הוא שטח למדרחוב.

שטח זה מיועד בעיקרו לתנועה רגלית.

תנועת רכב תותר במיגבלות- בסמכות הרשות המקומית.

בשטח זה תיאסר כל בניה, למעט ריהוט רחוב, נטיעה, וסככות צל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם אזור (שימושים עיקריים)
סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A ..	קדמי	אחורי	צדדי		
220%	100%	20%	200%		220%	0	0	0	382 מ"ר	שימוש קרקע מעורב

גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יחידות סה"כ לדונם
במטר			
4	18.0	2.0	כ-5.0 לדונם

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- הבנייה תוגבל ל - 4 קומות, הכל ע"פ תכנית עיצוב עירוני מאושרת. תכנית הפיתוח הנופי תראה גינון ושימוש בגגות, כולל פרגולות והצללות נוספות.
- קירות המבנים יבנו לפי תקן ישראלי לבידוד. הבנייה תפותח באמצעות מבנה חצר ע"מ להדגיש את אפקט, "נוה המדבר". בקירות חיצוניים של הבניין תשולב באופן משמעותי אבן בזלת, לא פחות מ 30% משטח החזית, כאשר היא מסותתת או מלוטשת. בקומה העליונה יותר שימוש בפלדה וזכוכית.
- גובה הבנייה המרבי יימדד אנכית ממפלס 0.00 של הבניין ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבניין (למעט מגדלי רוח ותצפית) וכולל מגדל המעלית יהיה כמפורט להלן:
1 קומה - 5 מ', 2 קומות - 8.0 מ', 3 קומות - 11.0 מ', 4 קומות - 18.0 (במטרים שלמים)
- קווי הבניין יהיו בהתאם למצוין בתשריט. קווי 0 מהווים קו הכרת.
- גגות המבנים יהיו שטוחים, כולל הסדרת גישה אליהם ע"י מעלית ומדרגות לגג. מעקה הגג יהיה בגובה ע"פ התקן.
- לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקנים למיזוג אוויר ולקולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, ובאישור מהנדס העיר.
- לא יותרו התקנת מתקני מיזוג אוויר בחלונות או בחזיתות. תנאי לבקשת היתר בנייה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מיזוג מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג, ע"פ סעיף קודם.
- לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.
- תכנית פיתוח של המרחב סביב הבניין שלגביו הוגשה הבקשה תכלול את ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר (פרק 6) וכן פרטי פיתוח בהתאם להוראות עיצוב עירוני (נספח מס' 4).
- לא יותרו שימושים מזהמים או כאלה הפוגמים באופי האתר.

ב. - תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל

הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. מבנים לשימור:

הבניינים המסומנים בתשריט באות ש' הם בניינים לשימור. אין לעשות בהם כל שינוי ללא תכנית מפורטת לשימור ולשחזור ובלי אישור רשויות התכנון. לא תותר הריסה. תוספות בנייה במפלס המבנה יהיו בסגנון ובמרכיבים זהים או תואמים לבניין הקיים, לרבות סוג האבן, פיתוחה, עיבודה וגווניה – מרפסות, גדרות, פרטי פרזול ופרטים ארכיטקטוניים מיוחדים. על המבנים לשימור יחולו הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנית ומבניה "תכנית לשימור אתרים" 1991. ע"פ שיקול דעת מהנדס הוועדה תוספות בנייה תהיינה בחומרים ובעיצוב אשר ידגישו את המבנה לשמור כיחידה העומדת בפני עצמה ותוך הימנעות מחיבור אלמנטים נוספים ישירות למבנה.

2. חנייה:

מספר החניות יהיה ע"פ הוראות תקנות התכנון ותכניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. בהתאם לסעיף 2 (ב) לתקנות התכנון והבניה העוסקות בהתקנת מקומות חניה, חלק א: הוראות כלליות, פתרון החניה לתכנית שבנידון יינתן בחניון ציבורי סמוך בתאום עם הוועדה המקומית ועם מהנדס הוועדה המקומית. פתרון החניה יהווה תנאי למתן היתר.

3. פקוד העורף:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנון – אלא אם כן כלולים בו ממדים בהתאם לכללי ההתגוננות האזרחית.

4. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

5. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו

ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית
 לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המיתאר של הבנין הקיים. בלתוספת המשנה קו
 מיתאר זה תיבנה לפי קו הבנין הקבועים בתכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מתכנית זו ואינם מסומנים להריסה-יוגדר כמעמד של
 מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
 6. היטל השבחה:
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
 7. עתיקות:
 בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 א' לחוק
 העתיקות תשל"ח.

פרק 4 - מימוש התוכנית

- 4.1 שלבי ביצוע:
 התכנית תבוצע בשלב אחד.
 4.2 תקפות התוכנית:
 לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:
 מראשית
 תכנון אדריכלי ואורבני - קיפוז עין הנצי"ל
 אדריכלות - מלאכי - 058-460731
 טלפון: 06-4062725/731 פקס: 06-4062727