

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי : "בית שאן".  
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית בית שאן.  
שם ישוב : בית שאן.

**פרק 1. זיהוי וסיווג התוכנית.**

**1.1 שם התוכנית :**

תכנית מפורטת מס' ג/12534 דרך גישה לשכונה דרום מערבית, שמהודה שינוי לתכנית שמספריהם ג/6363, ג/6995 ו. גב/מ/47.

**1.2 מקום התכנית :**

שכונה דרומית מערבית, בית שאן.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22893		79, 78, 45, 44, 43, 21
	178, 177, 167	
23140		134, 133, 132

**1.3 שטח התוכנית :**

25252.7 מ"ר (נמדד במחשב).

**1.4 בעלי עניין :**

**בעל הקרקע :** מ.מ.י מחוז הצפון בית הממשלה נצרת עילית  
מל' 046558250 פקס' 6461358.

**יזם התוכנית :** משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל דח' המלאכה  
3 נצרת עילית מל' 6088222 פקס' 6577031.

**מגיש התוכנית :** משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל דח' המלאכה  
3 נצרת עילית מל' 6088222 פקס' 6577031.

**עורך התוכנית :** -חדאד ח. מהנדסים בע"מ תכנון כבישים, תנועה ונוף.  
אינג' חדאד חביב, רשיון מס' 21091.  
-חדאד סימון אדריכל ובונה ערים, רשיון מס' 38455.  
נצרת מל' 6555769 פקס' 6552570.  
ת.ד 293 מיקוד 16102.

**1.5 יחס לתכנית אחרות :**

תוכנית מפורטת מקומית : התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6995 ו- ג/מ 47 ו- ג/6363 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית :**

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	
22/3/01	הכנה
13/8/01	עדכון 1
10/12/01	עדכון 4

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

- קו כחול עבה לצוף.....גבול תוכנית מוצעת.
- שטח עם פסים אלכסוניים באדום.....דרך לביטול.
- שטח צבוע בחום.....דרך קיימת.
- שטח צבוע באדום.....דרך מוצעת/ הרחבה.
- קו כחול עבה מרוסק.....גבול תכנית מאושרת.
- קו בצבע ירוק.....גבול חלקה.
- מס' מוקף בעיגול.....מס' חלקה.
- קו עם משולשים בשחור.....גבול גוש.
- ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' הדרך.
- ספרה ברביע הצדדיים של העיגול.....קו בנין בחזית.
- ספרה ברביע התחתון של העיגול.....וידוב דרך.
- שטח צבוע בירוק.....שצ"פ.
- שטח חום תחום בחום כהה.....אזור מבנה ציבור.
- קו ונקודה בכחול.....גבול תכנית מאושרת מס' ג/6995.
- שטח צבוע בתכלת.....אזור מגורים ב'.
- שטח עם פסים אלכסוניים בירוק.....אזור חקלאי.

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז	שטח (מ"ר)	אחוז	שטח (מ"ר)	
16.0%	4039.6	22.6%	5699.6	דרך קיימת
1.5%	379.6	34.5%	8706.8	שצ"פ
77.4%	19552.0	---	---	דרך מוצעת
5.1%	1281.5	---	---	אזור מבנה ציבור
---	---	39.3%	9939.5	אזור חקלאי
---	---	3.6%	906.8	אזור מגורים ב'
100%	25252.7	100%	25252.7	סה"כ

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.**

**2.1 מטרת התוכנית :**

התווית דרך חדשה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית :**

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשצ"פ לדרך.
- שינוי יעוד קרקע מדרך לאזור מבנה ציבור.
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לדרך.
- שינוי יעוד קרקע מדרך לשצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע מ"ר	שינוי לעומת קיים
דרך קיימת	4039.6 מ"ר	-1660.0 מ"ר
שצ"פ	379.6 מ"ר	-8327.2 מ"ר
דרך מוצעת	19552.0 מ"ר	+19552.0 מ"ר
מבנה ציבוד	1281.5 מ"ר	+1281.5 מ"ר
חקלאי	---	-9939.5 מ"ר
מגורים ב'	---	-906.8 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

- שטח לדרך :

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם להוראות תכנית המתאר ג/6995.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### 1. טיפול נופי :

- א. הוראות בדבר מניעת מפגעי נוף בשלב מתן היתרי בניה :  
במסגרת התכנון המפורט לבצוע של קטעי הכביש תוקדש תשומת לב להקטנת מדרונות המילוי לכיוון המשך חלק הטופוגרפיה המתון ו/או להקטנת החציבה בצד הכביש בחלק הטופוגרפי הגבוה ויוצגו האמצעים לכך - בניית קירות תומכים ו/או גדרות ו/או מסלעות ומדרונות.
- ב. התכנון המפורט לביצוע ילווה בנספח נופי הכולל בין היתר הוראות ואמצעים למניעת מפגעי נוף בשלב התכנון המפורט ותוך כדי ביצוע הכביש ושיקום מפגעי נוף שיווצרו תוך העבודות. הנספח הנופי יכלול הנחיות תכנון של איכון ועיצוב מדרונות המילוי בצמחיה מקומית וכן עיצוב הדרך עצמה.

#### 2. צורת סילוק עודפי חפירה.

סילוק עודפי קרקע חפורה יעשה לאתר מוסדר כחוק. יש להמנע מסתימת ואדיות ונחלים ע"י שפיכת הומר מחפירה עודפת.

#### 3. ניקוז :

מערכת הניקוז בכביש וההתחברות למערכת העירונית תתוכנן ותתואם עם מהנדס העירייה ובהתאם לדרישות רשות הניקוז.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו השמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה אדריכלי ממוזג מתחת לקו השמל עיליים. בקרבת קו השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו השמל 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 אוויריים 1.5 מ'
  - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם עדות עד 300 מ') 11 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם עדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל 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.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

### ג. הנראות כלליות

#### 1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בצו"ח וירשמו על שם עיריית בית שאן עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוה"מ מנהל מקרקעי ישראל.

#### 2. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 3. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הנראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 4. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### פרק 4 - מימוש התוכנית.

#### 4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שבעה (7) שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

1. לפי התנגדות קרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
שירות התכנון המסמכות.

התיקון הוצע לשינוי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום  
התכנית או לכל כוונה אחרת המנוגדת למטרה לא הוקמה ויש  
נחתם על ידי מנהל מקרקעי ישראל או על ידי מי שהוא  
הסמכה על ידי מנהל מקרקעי ישראל או על ידי מי שהוא

הוא מוסמך על ידי מנהל מקרקעי ישראל או על ידי מי שהוא  
לשם כך, מנהל מקרקעי ישראל או על ידי מי שהוא מוסמך  
כדי להקנות זכות ליזום התכנית או לכל כוונה אחרת המנוגדת  
למטרה לא הוקמה ויש נחתם על ידי מנהל מקרקעי ישראל  
או על ידי מי שהוא מוסמך על ידי מנהל מקרקעי ישראל או על ידי מי שהוא

אשרת העיסוק, וזו נכח הסכם נאמור ונשי כל דין, על כל זכות  
ניתנת אך ורק במקרה מבט חנונית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

21.04.02

פרק 5 - חתימות.

בעל הקרקע

משרד המינוי והשיכון  
מחוז הגליל  
11/09/02

יזם התוכנית

משרד המינוי והשיכון  
מחוז הגליל  
11/09/02

מגיש התוכנית

חדד ח. מהרשים בע"מ  
כבישים תלויה גור

חדד סימן  
אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית

משרד הפנים מהוו הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 12534  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 5.6.02 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12534  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105  
מיום 27.8.02