

הוראות התכנית

תכנית מס' 203-0524058

ג/23849 מלונית דדיה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בית שאן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת באתר שנמצא בכניסה הצפונית מערבית של בית שאן. תכנית זו באה לאפשר בניית מלונית בת 11 חדרים על מגרש שייעודו הנוכחי הוא מגורים. זאת בעזרת שינוי ייעוד שטח מ"מגורים" לייעוד "תיירות"



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/23849 מלונית דדיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 203-0524058

1.2 שטח התכנית 1.585 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בית שאן
 קואורדינאטה X 246600
 קואורדינאטה Y 712500

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין רחוב טרומפלדור לנחל חרוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שאן - חלק מתחום הרשות: בית שאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
6	14א	טרומפלדור	בית שאן

שכונה נווה נחל - רחוב טרומפלדור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22912	מוסדר	חלק	15	97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1996	4611	4438	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6995 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/6995
28/02/2019	8155	8130	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 203-0293993. הוראות תכנית 203-0293993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	203-0293993
26/06/2008	3642	5824	תכנית גובלת. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16272 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/16272



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דביר בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דביר בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תנאים של רשות הניקוז	11: 15 09/07/2019	דביר בן עמי	09/07/2019	1		מחייב	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	12: 54 25/03/2019	דביר בן עמי	25/03/2019		1: 100	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	12: 39 26/08/2019	דביר בן עמי	26/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פרוספר דדיה			בית שאן	הפלמ"ח	2	077-5354801	077-5354801	prosper2@b ezeqint.net
חברה	פרטי	לינה כפרית ליד הנחל בע"מ לינה כפרית ליד הנחל בע"מ	51-2736 89-3	לינה כפרית ליד הנחל בע"מ	בית שאן	טרומפלדור	125	077-5354801	077-5354801	prosper2@b ezeqint.net
	פרטי	עליזה פרוספר		עליזה פרוספר	בית שאן	הפלמ"ח	2	077-5354801		prosper2@b ezeqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דביר בן עמי		דביר אדריכלות	רשפים	רשפים		04-6065357		dvirami@gm ail.com
מוודד מוסמך	מוודד	אליאס אוסאמה	691	מוודד	נצרת	ש נמסאווי) (1	47	04-6452501	04-6452501	u0504650282 @gmail.com

(1) כתובת: אוסאמה אליאס - מהנדס ומוודד מוסמך

נצרת.ד. 2201. -

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מ"מגורים" ל"תיירות" עבור בניית מלונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בייעודי הקרקע התקפים מאזור "מגורים" ל"תיירות".

קביעת הוראות בניה למלונית

קביעת הנחיות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	600
דרך מאושרת	820



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	371.9	23.42
מגורים ב'	1,215.85	76.58
סה"כ	1,587.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	371.9	23.42
תיירות	1,215.85	76.58
סה"כ	1,587.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	נועד להקמת מלונית כפרית על מתקניה אשר תכלול בין היתר: יחידות אכסון, מבנה מנהלה: קבלה, המתנה, משרד, שירותים ציבוריים, שבילים, גינות מרחב מוגן, רחבת התכנסות מתקני תשתיות הנדסיות וחניות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה: 1) המלונית תבנה על פי התנאים הפיזיים של משרד התיירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות. הגשת תכניות הבינוי והפיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 או 1:100 לכל המגרש. 2) התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות מחסנים לכל גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. 3) עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. 4) לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו. 5) תנאי לקבלת היתר בניה בתכנון התכנית - התאמת תכנון ופיתוח לאנשים עם מוגבלויות לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון התכנון והבניה 6) הוראות למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הכוללים בתחומם או בסמוך להם ובמיוחד בסביבת נחל חרוז. שטחים המהווים חלק ממערכת אקולוגית וממרחב הפנאי שיש לשומרו.
ב	עיצוב אדריכלי 1) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 2) לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפני תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. 3) לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. 4) בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר
ג	הנחיות מיוחדות 1) היתרי בניה יוצאו בתנאי של התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו, וכן ע"פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 2) האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים. 3) האיכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת על ידי גורם אחד. 4) בתכנית לא תתאפשר יציאת הולכי רגל לכיוון הנחל מהמגרש, הירידה תתאפשר דרך מדרגות קיימות במבואת הנחל.
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך קיימת משמשת לתנועת כלי רכב והולכי רגל,
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בנייה בשטח שייעודו דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5		6	3	3	1	3	12 (6)	11 (5)	50	100 (4)	150 (3)	50 (2)	1050 (1)	1215.85	600	תיירות	תיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר גמישות בניוד שטחים ממפלס שמעל כניסה קובעת אל מפלס מתחת כניסה קובעת.

(2) לא תותר גמישות בניוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת

(3) תותר ניוד שטחים אל הקומות שמעל קומה זו.

(4) שטח לממ"מ - לא תותר ניוד שטחים ממנו כלפי הקומות מעל

(5) יחידות אירוח.

(6) 12.0 מטר לגג רעפים 11.0 מטר לגג שטוח

גובה המבנה יימדד מפני גובה כביש הגישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>(א) בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>(ב) יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>(ג) המבנים יהיו מבנייה קשה וישולבו בהם אבנים כדוגמת האבנים המצויות בשרידי העיר העתיקה מהתקופה הרומאית והביזנטית.</p> <p>ד) לפחות רבע משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות, רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית</p> <p>(ו) יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם על ידי גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה ולסגנון הבניה הרומאי או הביזנטי.</p> <p>ז) בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p>	
<p>6.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א) הצבת המבנים באתר תיעשה תוך שאיפה לעבודות עפר מזעריות. מפלס המבנים ייקבע באופן אשר יאזן את עבודות העפר אשר יידרשו וימנה הוצאת עודפי עפר מהאתר או ייבוע חומר אליו. תימוך המבנים ייעדה ככל הניתן באמצעים המשתלבים בסביבה הטבעית כדוגמת מסלעות גנניות בשילוב כיסוי קרקע וצמחיה.</p> <p>ב) הצבת המבנים תעשה ככל האפשר בהתאמה לנוף הנצפה מהאתר והוא נחל חרוד שמצפון לו</p>	
<p>6.3</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א אופי הגינון והנטיעות יהיה כזה אשר ישתלב בסביבה הטבעית שבהיקף האתר עם דגש על נחל חרוד ולא יגרום לפגיעה בה.</p> <p>מיני הצמחים יהיו ככל הניתן צמחים אופייניים לאזור. במידה וייעשה שימוש בצמחי נוי, חבחרו מינים שאינם פולשיים כולל זני דשא.</p> <p>ב) בבחירת מיני הצמחים תינתן העדפה למינים חסכוניים במים אשר יהפכו תוך מספר שנים לאוסוטנטיביים ולא יידרש תופת השקיה.</p>	
<p>6.4</p> <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.5	דרכים וחניות
	<p>א) שטחי הדרכים והחניות חהיו מחופים בחיפוי קשיח - אבן מסתותת באופן שרישומה יהיה כשל עיר רומאית עתיקה.</p> <p>משטחי החניות ישולבו שטחי גינן ונטיעות עצים תוך שימור הנצפות.</p> <p>ב) שבילים להולכי רגל יסללו גם הם תוך שילוב אבן בעלת רישום עתיק..</p> <p>השילוט באתר יהיה גם הוא בעל אופי רומאי והפונטים העבריים עתיקים והאנגלים בסיגנון לטיני</p>
6.6	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית וזאת בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב</p>
6.8	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכ"ו) החל מ 1/1/2008 אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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. הוראות רשות הניקוז: על מנת לקבל את אישורנו לתכנית יש לפעול כדלקמן: (1) יש להציג תכנית ניקוז למגרש המתוכנן כאשר נמנעת יציאת נגר מהמגרש בצורה חופשית פרט דרך מגלש קיים סמוך. (2) תנאי להיתר בניה ומתן טופס 4 יהיה באישור רשות הניקוז כולל סיוור באתר. (3) נדרש פתרון ניקוז מאושר.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.11	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק</p> <p>בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.12	פסולת בניין
	<p>1 (יש לפנות ערמות פסולת בניין הנמצאות בגבול המגרש המתוכנן והנחל.</p> <p>2) כלל פינוי הפסולת יהיה באחריות היזם, לא תתאפשר הנחת פסולת בניין מחוץ למגרש המתוכנן עם דגש על אזור נחל חרוד.</p> <p>3) התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>4) הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי הפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>5) גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.13	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.14	פיתוח תשתית
	<p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.15	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים. וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות משום סיכון למשתמשים בדרך. חא</p>

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>נעחא נע שננסרה חט הטדעה חסע סעך זה איר ההטראטצ בנשל התקופה שנקבעה רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.18</p>
<p>א (מתקני תשתיות כגון מגופי מים, הידרנטים וארונות סעף ישולבו ככל הניתן במבנים או בתחומים סגורים כדוגמת מתחם למתקני אשפה,) ב) תשתיות ביוב ומים - תשתיות קוויות - יבוצעו אך ורק בתחומי התכנית, לא תבוצע תשתית ביוב בהיקף האתר. ג) תשתיות חשמל, תאורה ותקשורת יהיו תת קרקעיות בכול האתר. ד) לא תותר הקמת טרנספורמטור על גבי עמוד בתחום האתר. ה) לא תותר הקמת אנטנות סלולאריות או אחרות בתחום האתר ו) תאורת חוץ - תסתמך ככל האפשר על המבנים. תסומן תאורה לאורך שבילים ותאורה תכנון התאורה ייעשה כך שיופנה פנימה ושימוש במינימום האור הנדרש. עמודי תאורה לא יהיו גבוהים מ 4 מטר. ז) מתקנים הנדסיים ותשתיות בתחום האתר, כולל מדחסי מזגנים ומערכות חימום יותקנו באופן שימנע מפגעי רעש בתחום ומחוץ לאתר. ח) לא תותר הפעלת גנרטורים בתחום האתר ט) לא תותר הקמת מעכות כריזה והפעלת מערכו שמע ניידות מחוץ למבנים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי

המינהלת לשיקום נהר הירדן
Jordan River Rehabilitation Administration

רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי

תאריך: 17/05/2018

לכבוד
עמי דביר

הנדון: פניה מס' 212 מלונית דדיה

שלום רב,

נערך סיור בהשתתפות מהנדס עיריית בית שאן, אדריכל התכנית ונציגי רשות הניקוז.

להלן התייחסות רשות הניקוז:

התכנית הינה בניית מלונית במגרש סמוך לנחל חרוד, באזור הנחל נעשה פיתוח ע"י רשות הניקוז והעירייה. קיימת בעיית התחתרות (גלישות מים ויצירת חריצים) מאזור המגרש המתוכנן.

על מנת לקבל את אישורנו לתכנית יש לפעול כדלקמן:

- יש להציג תכנית ניקוז למגרש המתוכנן כאשר נמנעת יציאת נגר מהמגרש בצורה חופשית פרט דרך מגלש קיים סמוך.
- בתכנית לא תתאפשר יציאת הולכי רגל לכיוון הנחל מהמגרש, הירידה תתאפשר דרך מדרגות קיימות במבואת הנחל.
- יש לפנות ערמות פסולת בניין הנמצאות בגבול המגרש המתוכנן והנחל.
- יש להטמיע בהוראות התכנית מס' סעיפים:
 - כלל פינוי הפסולת יהיה באחריות היזם, לא תתאפשר הנחת פסולת בניין מחוץ למגרש המתוכנן עם דגש על אזור נחל חרוד.
 - תנאי להיתר בנייה ומתן ט.4 יהיה באישור רשות הניקוז כולל סיור באתר.
 - נדרש פתרון ניקוז מאושר תכנית הבינוי.

אישור זה אינו מהווה אישור למערכת הניקוז המקומית הנמצאת בתחום התכנית.



קיבוץ בית השיטה 1080100

רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי

מייל: yardend@yardend.org.il ✉

פקס: 04-6532896 📠

טל': 04-6532854 ☎



מכון החקיקה הישראלי





רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי



אין מכתב זה מחליף כל אישור אחר כנדרש בחוק.



בכבוד רב,

אוריאל קופל

אוריאל קופל

מהנדס הרשות

רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי

העתק:

עובד יבין



קיבוץ בית השיטה 1080100

רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי

מייל: yardend@yardend.org.il

פקס: 04-6532896

טל': 04-6532854

