

מרחב תכנון מקומי בית-שאן

7306/ג
203
2001/4

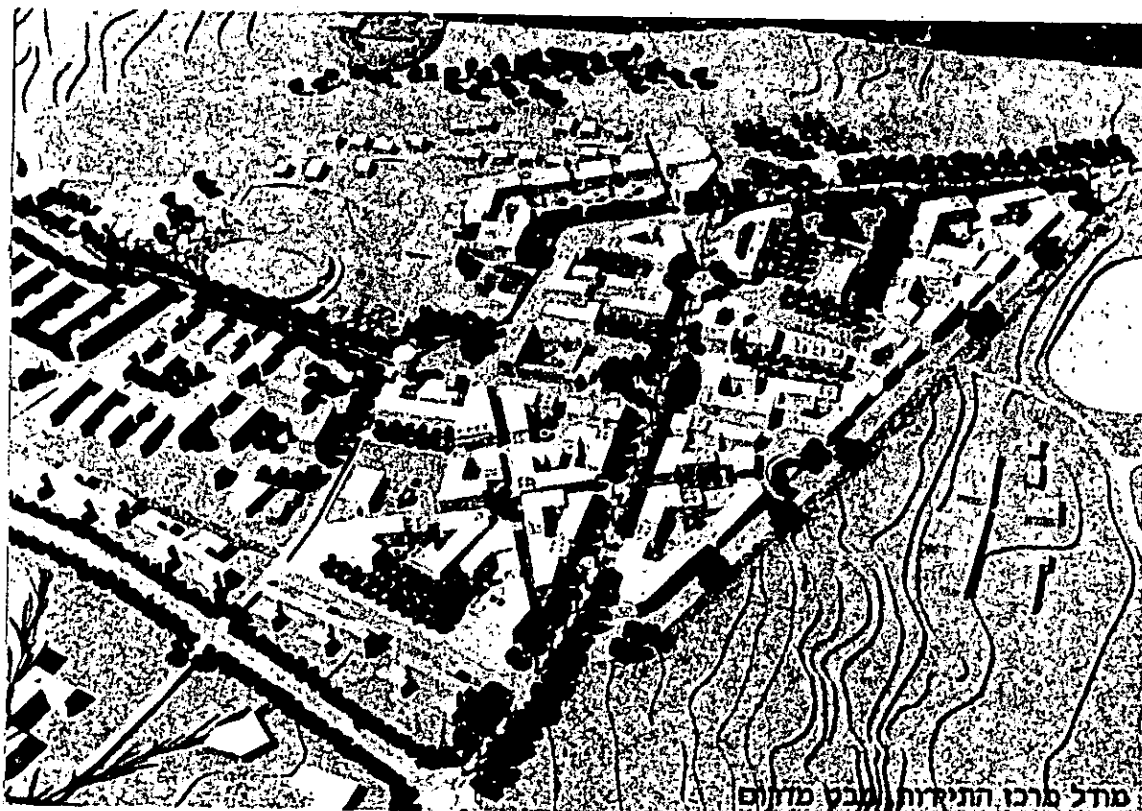
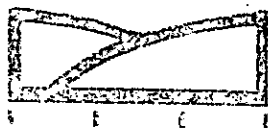
תכנית מפורטת מס. ג/7306

תיקון לתכנית מתאר מקומית מס. ג/6995

מרכז תירות בית-שאן

מינהל מקרקעי ישראל

מועצה מקומית בית-שאן



מחל מרכז התירות (בס מרום)

מרחב תכנון מקומי בית-שאן

תכנית מפורטת מס. ג/7306

תיקון לתכנית מתאר מקומית מס' ג / 6995

מרכז תיירות בית-שאן

תקנון

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
ישוב	:	בית-שאן
היוזם	:	מינהל מקרקעי ישראל המועצה המקומית בית-שאן
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
המתכנן	:	אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ תנועה	:	"איתות"
יועץ כלכלי	:	י. קמחי - הלוי דואק ושות'
תכנון נוף	:	פוקס-לויין
תאריך	:	2/91, 6/91, 8/92, 1/94, 4/94

פרק 1 - כללי

1.1 שם התכנית: תכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מפורטת מסי ג/7306".

תיקון לתכנית מתאר מקומית מסי ג/ 6995.

1.2 מסמכי התכנית: התוכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו-4 נספחים כמפורט להלן:

א. גליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 1:1250.
(להלן נספח מסי 1).

ב. גליון אחד של נספח חלוקה למגרשים בק.מ. 1:1250.
(להלן: נספח מסי 2)

ג. 2 גליונות של נספח פיתוח בק.מ. 1:500.
(להלן: נספח מסי 3).

ד. הוראות לעיצוב עירוני ונופי בליווי איורים.
(להלן: נספח מסי 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

1.3 גבולות התכנית: הקו הכחול העבה בתשריט הוא גבול התכנית.

1.4 שטח התכנית: כ־300 דונם.

1.5 מקום התכנית וחלותה: בית-שאן - המרכז, בין קואורדינטות אורך 198000, 196750 וקואורדינטות רוחב 212000 211000 ממזרח וממערב לכביש 90 ארצי,

מצפון ומדרום לרחי הרצל בבית-שאן, בהתאם לרשימת הגושים וחלקי

הגושים דלהלן :

גוש: 22876
חלקי גושים: 22871, 22872, 22873, 22874, 22875, 22877, 22878,
22879, 22907, 22908, 22918.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.6 מטרות התכנית: קביעת הוראות תכנית מפורטת בנושאים כדלקמן :

1.6.1 יצירת מרכז תיירותי לבית-שאן אשר ישרת את המבקרים בעיר ובאתר הארכיאולוגי) מטרת מרכז זה להפוך למנוף כלכלי לפיתוח הישוב.

1.6.2 הקצאת שטחים למרכז מבקרים, מוזיאון, בית המשלחות הארכיאולוגיות ואולם תרבות אשר ישרתו את העיר, הגן הלאומי ואתר העתיקות.

1.6.3 פיתוח שדרה עירונית ראשית, מדרחוב, טיילת האמפיתאטרון וטיילת בקעת הירדן כשטחים ציבוריים ראשיים המשרתים את תושבי בית-שאן והבאים בשעריה.

1.6.4 הדגשת ההוראות המיוחדת של תכנית המתאר בנושאים כגון: תכנון אקלימי, ארכיאולוגיה ותכנון נופי.

1.6.5 קביעת תנאים והוראות בניה) כגון: אחוזי בניה מותרים, מספר הקומות וגבהי הבנינים על פי השימושים השונים, קביעת קווי בנין במגרשים השונים, וכן הוראות בדבר עיצוב עירוני ונופי ופיתוח שטח.

1.6.6 קביעת הנחיות לבינוי במגרשים.

1.6.7 קביעת יעודי קרקע והקצאת מגרשים בתחום התכנית.

- 1.6.8 קביעת הוראות בדבר בנינים, אתרים ועצים לשימור.
- 1.6.9 קביעת תוואי דרכים, רוחבם וקווי הבנין המזעריים מצדי הדרכים, כולל שינוי תוואי כביש מס' 90 הארצי.
- 1.6.10 שילוב אמות המים העתיקות ופרוייקטי מים בעיצוב העירוני של התכנית.
- 1.6.11 קביעת שטחי החניה הציבורית בתחום הפרוייקט.
- 1.6.12 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ושרותי ארוח.
- 1.6.13 קביעת מיקום למרכז תחבורה.
- 1.6.14 חלוקה חדשה.
- 1.7 כפיפות התכנית: א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לבית שאן (להלן: תכנית המתאר) וכן ההוראות שבתכנית מס' ג/7306 זו.
- ב. התכנית כפופה בכל לתכנית המתאר למעט שינויים שחלו בה.
- 1.8 הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן מדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) והן בנספחים וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
- 1.9 פרוש המונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן החוק), ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)

תשייל, (להלן התקנות) ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם
אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת:

- 1.9.1 **אזור יעוד קרקע:** שטח מסומן בתשריט, בצבע בקווקו או בקו תחום, בין אחד מהם ובין בצרופיהם, לציון סוג ואופן השמוש בקרקע ובבנינים, המותר באותו אזור בהתאם לתכנית.
- 1.9.2 **מגרש:** שטח קרקע המיועד לבניה על פי גבולות שנקבעו בתכנית לאחר שהופשרו שטחים לצרכי ציבור.
- 1.9.3 **מדרחוב, טיילת:** דרך לתנועה משולבת של הולכי רגל ורכב, תוך מתן עדיפות להולכי הרגל.
- 1.9.4 **קו דרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- 1.9.5 **זכות מעבר להולכי רגל:** שטח במגרש לבנין ציבורי אשר בו תהיה זכות מעבר להולכי רגל.
- 1.9.6 **מגדל רוח:** מגדל בשטח פתוח או בצמוד לבנין, המיועד לקלוט רוחות ולצינון המבנה או הסביבה.
- 1.9.7 **ארקזה:** מעבר מקורה, או מקורה חלקית, הצמוד לבנין.
- 1.9.8 **פרגולה:** מערכת הצללה הנסמכת על עמודים, או התלוייה בין שני בנינים.
- 1.9.9 **המבקשים לבנות:** לרבות אדם או חברה או תאגיד. או גוף ציבורי הרוצה לבנות והמקבל הקצאת קרקע לבניה במסגרת תכנית זו.

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>יעודי קרקע</u>
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסרוגין ומותחם בקו חום כהה.	שטח לשמוש קרקע מעורב (מרכז תיירות)
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.	א. שטח לבנין ציבורי
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה על רקע משובץ בקווים כפולים אלכסוניים מצולבים.	ב. שטח לבנין ציבורי בתחום שטח גן לאומי
שטח צבוע בפסים חומים וירוקים לסירוגין על רקע רצף עיגולים.	ג. שטח לבנין ציבורי עם זכות מעבר להולכי רגל
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהובים ותכלת לסרוגין ומותחם בקו חום כהה.	שטח למגורים ושרותי ארוח
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים לסרוגין ומותחם בקו חום כהה.	שטח למרכז תחבורה
שטח צבוע ירוק בהיר	א. (ש.פ.צ) שטח פתוח ציבורי
שטח צבוע ירוק בהיר על רקע משובץ בקווים אלכסוניים מצולבים	ב. ש.פ.צ בתחום שטח גן לאומי
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום או שטח תחום בקו אדום מקוטע	עצים לשימור
שטח צבוע בירוק על רקע משובץ	מדרחוב

- א. טיילת שטח צבוע בירוק כהה על רקע משובץ
- ב. שילוב טיילת ורכב (בתחום טיילת האמפיתאטרון) שטח צבוע בירוק וחול לסרוגין
- דרך קיימת שטח צבוע חום בהיר
- דרך חדשה או הרחבת דרך שטח צבוע אדום
- דרך לביטול שטח מקווקו קווים אלכסוניים מקוטעים בצבע אדום
- מעבר ציבורי להולכי רגל שטח צבוע בצבע ירוק מקווקו בקווים אלכסוניים בצבע שחור
- א. חניה מגוננת שטח צבוע בצבע ירוק זית
- ב. חניה מגוננת בתחום שטח גן לאומי שטח צבוע בצבע ירוק זית על רקע משובץ בקווים כפולים אלכסוניים מצולבים
- מתקן הנדסי שטח צבוע סגול ומותחם בקו סגול כהה

1.11 סימונים שונים בתשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
גבול התכנית	בקו כחול עבה
מספר חלקה קיימת	מספר ברקע התכנית
מספר מגרש חדש	מספר או אות בתוך עיגול

ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
פס נקודות בצבע שחור על רקע התכנית	שרידים ארכיאולוגיים
קו או שטח בצבע כחול	תעלות מים ופרוייקט מים
רצף עיגולים בחזית המגרשים	ארקדה וזכות מעבר לציבור
חלק מ"שושנה" בצבע ירוק, לכוון הנוף	מצפורים
מבנה תחום בקו צהוב	מבנה להריסה
האות "ש" על המבנה	מבנה או חזית לשימור
משולש שחור בתחום המבנה	אתר ארכיאולוגי
קו נקודה קו נקודה בצבע אדום	קו בנין מקסימלי
קו שחור מקביל לקו בנין	קו בנין מותר לנסיגה 5 מ'
קו מרוסק בצבע אדום	גבול מגרש חדש
קו שחור מרוסק	גבול הגן הלאומי עפ"י אכרזה -

(הגדלה מתרשים לאכרזה מס' מ/23/10 בק.מ. 10,000:1)

פרק 2 - הוראות כלליות

2.1 תנאים למתן

היתרים:

פרושם כמוגדר בחוק התכנון פרק ה' ובתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) תש"ל 1970, על תיקוניהם.

2.1.1 תנאי להוצאת היתר בניה הינו עמידה בדרישות והוראות תכנית מס' ג/ 7306 זו והוראות תכנית המתאר המקומית לבית-שאן מס' ג/6995 בנושאים הבאים:

- א. הבטחת גישה ותשתיות סעיפים 2.5.4 ה' ו' - 2.6, בפרק 2 וכן פרק 5 בתכנית המתאר.
- ב. קבלת היתרים מיוחדים סעיפים 2.7, 2.8, 2.9 בפרק 2 בתכנית המתאר.
- ג. תחבורה סעיפים 4.5, 4.3-4.1 בפרק 4 בתכנית המתאר.
- ד. הבטחת איכות הסביבה הוראות פרק 6 בתכנית המתאר.
- ה. הבטחת אמצעים לשיפור תנאי האקלים הוראות פרק 7 בתכנית המתאר.

2.1.2 כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו כחוק.

2.1.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב מפורטת הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לבינוי ולפיתוח בתחום התכנית, בהתאם להוראות לעיצוב עירוני (נספח מס' 4). כמו-כן, תכלול הבקשה פרטי בנין בק.מ. 1:20.

2.1.4 לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ואו להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי מהנדס המועצה, ובכפוף לסעיף 4.4 להלן, ושתנתן לכך ערבות כספית מתאימה.

2.1.5 בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג קומה ראשונה, לא כולל גג. רק לאחר שתאושר הבקורת, שתעשה תוך 14 יום, כי הבניה בשלב הראשון בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר במלואם יהיה תוקפו של ההיתר יפה גם לשלב הסופי.

2.2 גישה לנכים: בבקשה להיתר בניה למבנה ציבורי ובתכנית הפיתוח המצורפת, יצינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים בבנין. לא תוציא הועדה היתר בניה ולא תעניק תעודת גמר, אלא אם כן שוכנעה כי נעשו כל הסידורים הנדרשים עבור נכים ומוגבלים, כנדרש בחוק.

2.3 בניה בטחונית ומקלטים: בניה בטחונית על פי תקנות הג"א במקום, והנחיות מהנדס העיר. לא ינתן היתר להקמת בנין בתחומי התכנית אלא אם נכללה התקנת מקלט בתכנית שצורפה לבקשת היתר הבניה בהתאם לתקנות הג"א, אלא אם ניתן פטור מהג"א.

2.4 הגבלות בניה בשטח גן לאומי: לא ינתן היתר לפי פרק זה לגבי קרקע או בנין בתחום גן לאומי, אלא באישור הרשות המוסמכת לכך מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הלאום תשכ"ג 1963.

2.5 הגבלות בניה בשטח עתיקות: שטח התכנית מצוי בתוך אתר עתיקות מוכרז "בית שאן". כל פעולה או עבודה לרבות הריסה בשטח זה, טעונה (בנוסף לכל היתר שעפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965) אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח וחוק רשות העתיקות תשמ"ט.

2.6 תקן רעידות אדמה: בכל בקשה להיתר, יש להוסיף נספח התייחסות, לתקן רעיות אדמה ת"י מס' 413, ויישמו בחישובים הסטטיים של המבנה. הנספח יהיה חתום על ידי מהנדס הקונסטרוקציה של המבנה.

2.7 חמרים ושיטות

בניה:

מעבר לנאמר בהוראות תכנית המתאר המקומית בפרק מסי 7, יש להקפיד שכל בניה בתחום התכנית תעמוד לפחות בדרישות תקן ישראלי לבידוד לאזור בית-שאן. מעבר לכך תהיה הקפדה רבה בזמן התכנון של הבניינים בתחום התכנית על הצללת בניינים, גגות וחזיתות הבתים, כדי למנוע קרינה ישירה וחוזרת. ההצללה תעשה באמצעות אלמנטים קבועים, פרגולות, צמחיה וכיוצא באלה אמצעי הצללה. השימוש באבן בזלת מותר ואף מומלץ, אך הוא יעשה תוך הקפדה על בידוד מתאים.

2.8 חידוש של תעודת

היתר לבניה:

היתר בניה שהיה בתוקף קודם אישורה של תכנית זו וטרם יצא אל הפועל, יותאם לדרישות התכנית.

2.9 אישור

ארכטקטוני:

כל בקשת היתר תובא לחוות דעת מוקדמת של הועדה האזורית לשימור מבנים ואתרי התיישבות ולאישור ארכיטקטוני מוקדם של הועדה המקומית, אשר יהיה בסמכותה לאשר ולפקח על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבניינים.

2.10 תעודת גמר:

עם השלמת בית שעליו ניתן היתר בניה, תוציא הועדה המקומית תעודת גמר לגבי אותו בית. הועדה תהיה רשאית לסרב למתן תעודת גמר כזו אם אין הבית הולם את דרישות היתר הבניה, או כל דרישה מהוראות תכנית זו או תכנית המתאר או של חוק עזר. לא יחזיקו בשום בית ולא ישתמשו בו, אלא אם כן הוצאה תחילה תעודת גמר לאותו בית על ידי הועדה המקומית.

פרק 3 - הוראות ליעודי קרקע

3.1 שימושים

מותרים:

קרקע או בנין הנמצאים בשטח הצבוע בתשריט בהתאם ליעודו, ישמש אך ורק ליעוד המותר באותו שטח, כמפורט להלן וכפוף להוראות הכלליות בפרק 2.

3.2 שטח לשימוש

קרקע מעורב:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסרוגין ומותחם בקו חום כהה, הוא שטח לשימוש קרקע מעורב ומהווה את המרכז עבור שרותי תיירות. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח למרכז תיירות וההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטח זה:

שרותי תיירות: מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות, בתי מלון, אכסניות נוער, בית מרפא ומרחץ, משרדי נסיעות, השכרת רכב ושרותי תיירות נוספים כנדרש.

שרותים עסקיים: שרותים אלה יכללו: חנויות, משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכו'.

מגורים: השימוש למגורים מותר בקומות שמעל קומת הקרקע. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשרותי התיירות.

ב. כחלק מתנאי ההיתר לבקשת בניה בשטח זה, על היזם להראות דרכי גישה מסודרות לפריקה וטעינה, חניה, פינוי אשפה וכדומה. דרכים אלה לא יפגעו באופי הבנין. כמו־כן, תובטח גישה חפשית לקהל הרחב לפחות ב־20% מהשטח. כמו־כן, יתחייב היזם לתחזוקת הבנין וסביבתו כולל ארקדות, חצרות פנימיות וכל שטח משותף למבנה.

לא יוצא היתר לפני מילוי תנאים אלה.

ג. גודל מינימלי למגרש בבניה הוא כ־ 1,500 מ"ר, למעט מגרשים

מס' 7,8,15,19 על פי טבלת השטחים בנספח מס' 2.

- ד. הבניה תוגבל ל-3 קומות, כאשר החלקים הדרום-מזרחיים יהיו בגובה של 1-2 קומות והחלקים הצפון-מערביים יהיו בגובה של 2-3 קומות, למעט מגרשים מס' 19,15,8 אשר יוגבלו ל-2 קומות, הכל על פי תכנית עיצוב עירוני מאושרת. תכנית הפיתוח הנופי תראה גינון ושימוש בגגות כולל פרגולות והצללות נוספות.
- ה. יותרו לבניה סה"כ 100% משטח המגרש נטו, עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף מס' 4.11 להלן. אחוז בניה מקסימלי מותר בקומת קרקע 60%, אך לא פחות מ-40%. המועצה המקומית תנקוט בצעדים לשם שמירת הוראה זו.
- ו. קירות המבנים יבנו לפי תקן ישראלי לבידוד. הבניה תפותח בצורת מבנה חצר על מנת להדגיש את אפקט "נוה המדבר". דרכי גישה לבנינים יהיו משדרות מוצללות וממעברים מקורים, פרגולות וארקדות. מערכת אמות מים, מזרקות ובריכות ואלמנטי מים נוספים ישולבו בפיתוח. בקירות חיצוניים של הבנינים תשולב באופן משמעותי אבן בזלת, לא פחות מ-30% משטח החזית, כאשר היא מסותתת או מלוטשת. בקומה העליונה יותר שמוש בפלדה וזכוכית.
- ז. חצרות פנימיות תהיינה בשטח כולל שאינו נופל מ-10% משטח המגרש.
- ח. גובה הבניה המירבי ימדד אנכית ממפלס 0.00 + של הבנין ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבנין (למעט מגדלי רוח ותצפית) ויהיה כמפורט להלן :
- 1 ק' - 5 מ', 2 ק' - 8.5 מ', 3 ק' - 12 מ', במגרש מס' 19 יותרו 2 קומות, אולם לא מעל גובה המבנה הקיים בש.פ.צ. צ - 18.
- ט. שטחי הבניה כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות, מבני עזר, מחסן, ומקלט) למעט מוסך חניה, מרפסות

מקורות בפרגולות, מרפסות שאינן מקורות ומדרגות חוץ שאינן מקורות.

י. קווי הבנין יהיו בהתאם למצויין בתשריט. קווי 0 מהווים קווי הכרח. למעט מגרשים 5, 6, 16, 17, 18 אשר בהם תותר נסיגה של 5 מ' בחזית המסומנת בקו שחור מקביל לקו הבנין.

י"א. גגות המבנים יהיו שטוחים ומרוצפים כולל הסדרת גישה אליהם על ידי מעלית ומדרגות לגג. מעקה הגג יהיה בגובה על פי התקן.

י"ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט מתקנים למיזוג אוויר ולקולטים לדודי שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, על פי תכנית באישור מהנדס העיר.

י"ג. לא יותרו התקנת מתקני מיזוג אוויר בחלונות. תנאי לבקשת היתר הבניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מיזוג אוויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג לפי סעיף י"ב כנ"ל.

י"ד. לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.

ט"ו. תכנית פיתוח של המרחב סביב הבנין שלגביו הוגשה הבקשה תכלול את ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר (סעיף 6.1.11 בפרק 6) וכן פרטי פיתוח בהתאם להוראות לעיצוב עירוני (נספח מס' 4).

ט"ז. כל בקשה להיתר בניה תראה פתרון לחניה במגרש או בתחום הדרכים בהתאם להוראות תכנית המתאר (פרק מס' 4).

י"ח. לא יותרו שמושים מזהמים או כאלה הפוגמים באופי האתר.

3.3 שטח למגורים
ושרותי ארוח:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים ותכלת לסרוגין ומותחם בקו חום כהה, הנמצא בתחום אזור מגורים ג' במרכז העיר, הוא שטח למגורים ושרותי ארוח.

א. ישולבו בו מלונות משפחתיים עד 20 חדר ותזרים להשכרה, בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.

ב. הרחבת בניה תותר על פי קוי הבנין המסומנים בתשריט.

ג. יותרו לבניה סה"כ 100% משטח המגרש, עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 4.11 להלן.

ד. מס. קומות מותר לבניה - לפי הקיים.

ה. לכל בנין תותר הצמדה של מבנה כניסה בקומה אחת, אשר גדלו לא יעלה על 200 מ"ר, וזאת, על ידי איחוד 2 חלקות לקבלת מבנה משותף.

ו. (1) היתר בניה בתחום שטח זה, למבנה המוצע לצרכי תיירות, כפוף לאישור משרד התיירות.

(2) היתרים, לתוספות בניה בתחום שטח זה, יהיו כפופים לתכנית כוללת לכל אזור המגורים הקיים, הסמוך לטיילת. בתכנית זו יוצגו אפשרויות ההרחבה ותוספות הבניה במכלולים שלמים, ותוך מערכת הנחיות עיצוב מלאה, כולל תכ' מפורטת לפיתוח השטח.

השטחים הרשומים מבוססים על הנתונים הרשומים בנספח מס' 2. תתכן
סטייה מינימלית במדידה הסופית.

סה"כ במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	מתחם בינוי
	2,275	1	א. שטח לשימוש
	4,419	2	קרקע מעורב
	2,514	3	(מרכז תיירות)
	2,182	4	
	6,946	5	
	4,381	6	
	1,005	7	
	607	8	
	1,830	9	
	4,872	10	
	2,337	11	
	5,114	12	
	2,091	13	
	5,689	14	
	742	15	
	3,876	16	
	1,438	17	
	2,203	18	
55,261	740	19	

העברה : 55,261

		ב. שטח למגורים
	1,859	1 <u>שירותי ארוח</u>
	1,282	2
	1,026	3
	711	4
	1,205	5
	821	6
	1,005	7
	998	8
	1,097	9
	1,693	10
	1,813	11
	1,701	12
	1,552	13
	1,557	14
<u>20,089</u>	1,769	15
75,350		

3.5.1 שטח למרכז תחבורה :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים לסרוגין ומותחם בקו חום כהה, הוא שטח למרכז תחבורה, ויכלול רציפים להעלאת והורדת נוסעים, ולחניה תפעולית בלבד.

בשטח זה לא תותר חניית אוטובוסים לתיירים ולמבקרים. כמרכז, לא יותר חניון לילה. השטח המיועד למרכז תחבורה מהווה חלק ממכלול השטחים הפתוחים הציבוריים בתחום התכנית, תכנית פיתוח לשטח זה תאושר על פי עקרונות התכנית, ותחולנה עליו כל הוראות תכנית זאת.

3.5.2 שרותי מרכז תחבורה :

במגרש מס' 8 שיעודו שטח לשימוש קרקע מעורב עפ"י סעיף 3.2 כנ"ל, הגובל עם שטח מרכז התחבורה, יותרו לבניה פונקציות נדרשות למרכז התחבורה, כגון: שרותים, משרדים, מזנון וכדומה.

3.5 שטח למרכז

תחבורה :

יותר לבניה סה"כ 100% משטח המגרש ב-2 קומות, בקוי בנין מס' 0 עפ"י הפרוט בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף מס' 4.11 להלן, ועפ"י עקרונות והוראות תכנית זאת.

3.6 שטח לבנין
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וההוראות הבאות :

- א. כל ההוראות העיצוביות והאדריכליות המפורטות לגבי שטח למרכז תיירות, יחולו בשטח זה.
- ב. הכנת תכנית לבנין ציבורי תכלול, תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 על פי תכנית לעיצוב עירוני מאושרת.
- ג. היתר בניה בשטח לבנין ציבורי בתחום שטח הגן הלאומי כפוף להגבלות בניה לפי סעיף 2.4 לעיל, ופרק מס' 8 בהוראות תכנית המתאר המקומית מס. ג/6995 בית-שאן.
- ד. השימושים המותרים בכל מגרש יהיו כדלקמן :

<u>מס' מגרש</u>	<u>שימוש</u>	<u>שטח מגרש ב מ'ר</u>
א.	מרכז מבקרים, מוזיאון, בית תרבות	17,446 (בחלקו בשטח גן לאומי)
ב.	מוסד ציבורי	1,493 (בשטח גן לאומי)
ג.	מרכז ספורט	2,868
ד.	המצודה-מוזיאון	1,126
ה.	גן ילדים	709
ו.	גן ילדים	1,080
ז.	מועצה דתית	812
ח.	ספרייה	4,711
ט.	מוסד ציבורי	<u>2,676</u>
		32,021

השטחים הרשומים מבוססים על הנתונים בנספח מס' 2, תתכן סטייה מינימלית במדידה הסופית.

3.7 שטח לבנין ציבורי

עם זכות מעבר

להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בפסים חומים וירוקים לסרוגין הוא שטח לבנין ציבורי עם זכות מעבר להולכי רגל. בשטח זה יותר בינוי, אשר יהווה קשר עילי או תת־קרקעי בין מגרשים מסי א־ד, ט־ח, על פי קווי הבנין המסומנים בתשריט, כאשר המעברים הציבוריים במפלס פני הקרקע ישארו פתוחים למעבר הציבור.

3.8 שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

3.9 פרוייקט המים: קו או שטח צבוע בתשריט בצבע כחול, מהווה תעלת מים או פרוייקט

מים בהתאם למפורט בנספח בינוי.

3.10 בנינים/חזיתות

לשימור:

הבנינים המסומנים בתשריט באות שי הם בנינים לשימור. אין לעשות בהם כל שינוי ללא תכנית מפורטת לשיקום ושיחזור ובלי אישור רשויות התכנון. לא תותר הריסתם של מבנים לשימור. תוספות בניה יהיו בסגנון ובמרכיבים זהים או תואמים לבנין הקיים לרבות סוג האבן, פיתוחה, עיבודה וגווניה, מרפסות, גדרות, פרזול ופרטים ארכיטקטונים מיוחדים. על המבנים לשימור יחולו הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה "תכנית לשימור אתרים" 1991.

3.11 עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום או עצים בשטח התחום בקו

אדום מקוטע, הם עצים לשימור.

עצים אלו יש לשמר ולהגן עליהם מפני פגיעה, גדיעה ועקירה.

3.12 מבנה להריסה: מבנה התחום בצבע צהוב הוא מבנה להריסה. לא יוצא היתר בניה למגרש

בטרם נהרס המבנה המיועד להריסה. לא תותר למבנה להריסה כל עבודה

שיפוץ ותוספת בניה. הריסת המבנה תבוצע בהתאם להוראות תוכנית המתאר.

3.13 מצפור נוף: המקומות המסומנים בתשריט כחלק מ"שושנה" לכוון הנוף, מהווים מצפורי נוף.

בפיתוח השטח יפותח מצפור הנוף כמקום לשהייה ותצפית לנוף. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתאים או להגביל את הבניה המותרת לכוון הנוף, על מנת להבטיח מבטי נוף פתוחים.

3.14 מתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה, הוא שטח למתקן הנדסי.

3.15 דרכים: כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחי דרכים קיימות או מוצעות, אזורי חניה, מעברים להולכי רגל ודרכים לביטול יהיו כפופים לתנאים ולתקנות המפורטים בפרק 4 בתכנית המתאר. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

3.15.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

3.15.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

3.15.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית על רקע משובץ הוא מדרחוב ויחולו על שטח זה ההוראות על פי נספח מס' 4.

3.15.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה על רקע משובץ הוא שטח לטיילת.

3.15.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה זחול לסרוגין הוא שטח לטיילת בשילוב רכב, בתחום שטח טיילת האמפיתאטרון.

- 3.15.6 שטח מקווקו בקוים מקוטעים אלכסוניים באדום הוא זרך לביטול.
- 3.15.7 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מקווקו בקוים אלכסוניים בצבע שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- 3.15.8 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יער הוא שטח לחניה מגוננת.
- 3.15.9 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יער על רקע משובץ הוא שטח לחניה מגוננת בתחום הגן הלאומי.
- תכנון הנוף והפיתוח של הדרכים יהיו בהתאם לנספח מס' 3 ובתאום עם מהנדס העיר.

פרק 4 - ביצוע התכנית

- 4.1 תאום: עבודות פיתוח התשתית תבוצענה על ידי רשות מפתחת אחת בכל השטח למרכז תיירות.
- תנאי להתחלת עבודות בשטח לרבות עבודות עפר, הוא הקמת מערכת התקשורת עם רשות מפתחת, כאמור, אשר תהא אחראית על ביצוע עבודות הפיתוח ופיקוח על עבודת הבניה בהתאם להוראות התכנית.
- 4.2 אנטנה טלויזיה ורדיו: תותר הקמת אנטנה לטלויזיה ורדיו מרכזית אחת לכל מגרש בתחום שטח למרכז תיירות.
- 4.3 תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע לעיל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. כמרכז אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח מקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה. כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות התשתית-ניקוז ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים כאמור בפרק מס' 5 בתכנית המתאר ובכפוף לדרישות מהנדס העיר.
- 4.4 שפיכות קרקע: א. שפיכות קרקע בתחום השטחים הציבוריים, יפנו על ידי הרשות המפתחת את עבודות הכבישים והתשתית, אל אתר פסולת מורשה באישור מהנדס העיר.

ב. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה שעל פי התכנית יפוגו על ידי בעלי ההיתר ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה באישור מהנדס העיר.

4.5 ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4.6 חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן, תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים בנספח מס' 2.

4.7 הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התכנית, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, ויירשמו על שם מועצה מקומית בית-שאן, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.8 השבחה ופיצויים: היטל השבחה, כאמור בתוספת השלישית לחוק, או פיצויים, כאמור בפרק ט' לחוק, הנובעים משינוי ערך הקרקע בעקבות הוראות תכנית המתאר, ייקבעו על בסיס תכנית מפורטת זו, או על בסיס היתר בניה שניתן לפי סעיף 78 לחוק, או על בסיס היתר שניתן לפי תכנית מפורטת מקומית.

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

4.9 אגרת חניה:

המועצה המקומית בית-שאן תגבה מהמבקשים לבנות אגרת חניה למימון ביצוע מגרשי החניה הציבורית בשטח התכנית, אלא אם כן מולאו דרישות החניה למגרש, בתוך תחומי המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי. גובה האגרה יחושב על פי מספר מקומות החניה הנדרשים למגרש בקיזוז מקומות חניה שסופקו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יחושב על פי הטבלה בפרק 4 סעיף 4.2.2 בתכנית המתאר.

אגרת החניה למקום חניה יחיד תחושב כל 3 שנים על ידי מהנדס המועצה לפי ערך הכשרת מקום חניה ואחזקתו ותעודכן מדי חודש בהתאם למדד הסלילה. האגרה תשולם במלואה או בחלקה על ידי היזם והיתרה תשולם על ידי המועצה או כל גורם אחר. האגרה במלואה תופקד בקרן חניה שמכספיה ניתן יהיה להשתמש רק להכשרת מקומות חניה ותחזוקתם. הפקדת התשלום המלא של אגרת החניה בקרן יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

4.10 אגרת פיתוח:

המועצה תגבה מהמבקשים לבנות אגרת פיתוח השטח של השטחים הפתוחים הציבוריים בתכנית. האגרה תשמש למימון ביצוע מערכות הצללה, ריצוף רחבות טיילות, מזרחוב וכיכרות, בניית גדרות פיתוח נוי ונטיעות וכן לפיתוח מערכות המים בשטח התכנית. אגרת הפיתוח תחושב לפי קריטריונים של ייעודי המגרש, אורך החזית וגודל השטח לבניה. תשלום אגרת הפיתוח יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

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

גובה בניה מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע מקסי	שטחי שדה	שימושים עיקריים	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסי מעל למפלס כניסה	קוי מין (1)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר) (2)	שם האזור (שימושים עיקריים)
						קדמי	אחורי	צדדי		
3 (3)	100%	60%	8%	92%	100%	0	0	0	1500	א. שמוש קרקע מעורב מס. חלקה 1-7, 9-19
2	100%	60%	8%	92%	100%	0	0	0	607	א. שרותי מרכז תחבורה מס. חלקה 8
לפי הקיים	100%	לפי הקיים	8%	92%	100%	עפ"י תשריט			לפי הקיים	ב. שטח למגורים ושרותי ארוח מס. חלקה 1-15
2	60%	40%	8%	52%	60%	עפ"י תכי בנוי מפורטת			1000	ג. בניני ציבור מס. חלקה א"ט
	לפי הקיים					לפי הקיים			לפי הקיים	ד. מתקן הנדסי מס. חלקה ה'1

הערות כלליות

א. המבנים בהם מותרות לבניה 3 קומות יתוכננו כך שבחלקים הדרום-מזרחי יהיו בגובה 1-2 ק' ובחלקים הצפון-מערבי יהיו 2-3 ק'.

ב. בשטח לשמוש קרקע מעורב -

שטח בניה מקסימלי מותר בקומת קרקע 60%, שטח מינימלי 40%.

ג. חפירה מתחת למפלס הכניסה אך ורק באישור אגף העתיקות.

ד. (1) למעט מגרשים 5,6,16,17,18 אשר בהם תותר נסיגה של 5 מ', המסומן בתשריט.

(2) למעט מגרשים 7,15,19 אשר שטחם יהיה עפ"י טבלת השטחים.

(3) למעט מגרשים 15,19 אשר יוגבלו לגובה 2 קומות.

חתימות :

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון

קריית הממשלה

נצרת עילית 17000

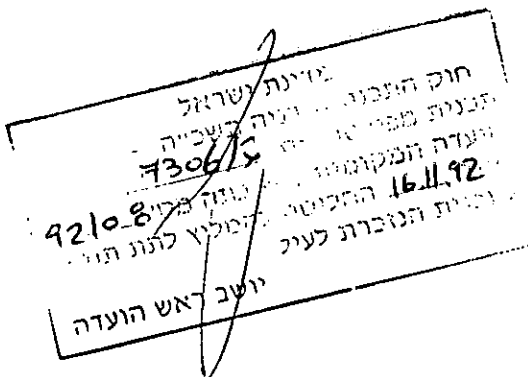
טל': 06-558211

היוזם והמגיש: המועצה המקומית בית-שאן

ת.ד. 1

בית-שאן 10900

טל': 06-586221



המתכנן: אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים

רח' נכון 21, ימין משה

ירושלים 94110

טל': 02-232682 פקס: 02-254842

אריה רחמימוב

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94113, טלפון 232682 02

תאריך: 20.11.99

משרד הפנים מוזו הצפון
 חוק התכנת המבנה תשכ"ה - 1965

אישור תבנית מס. 2306

הועדה המחוזית לתכנת לבניה החליטה
 ביום 25.3.62 לאשר את התבנית.

תכנית מס. 2306

קבר המלכה המלכותי

תורנית מס. 2306

מועדון תורנית מס.

מס.