

עזרת נסר 9
20.4.93

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מתאר מקומית



בית שאן

מ.ס. ג/ 6995

משרד הבינוי והשיכון
מינהל מקרקעי ישראל

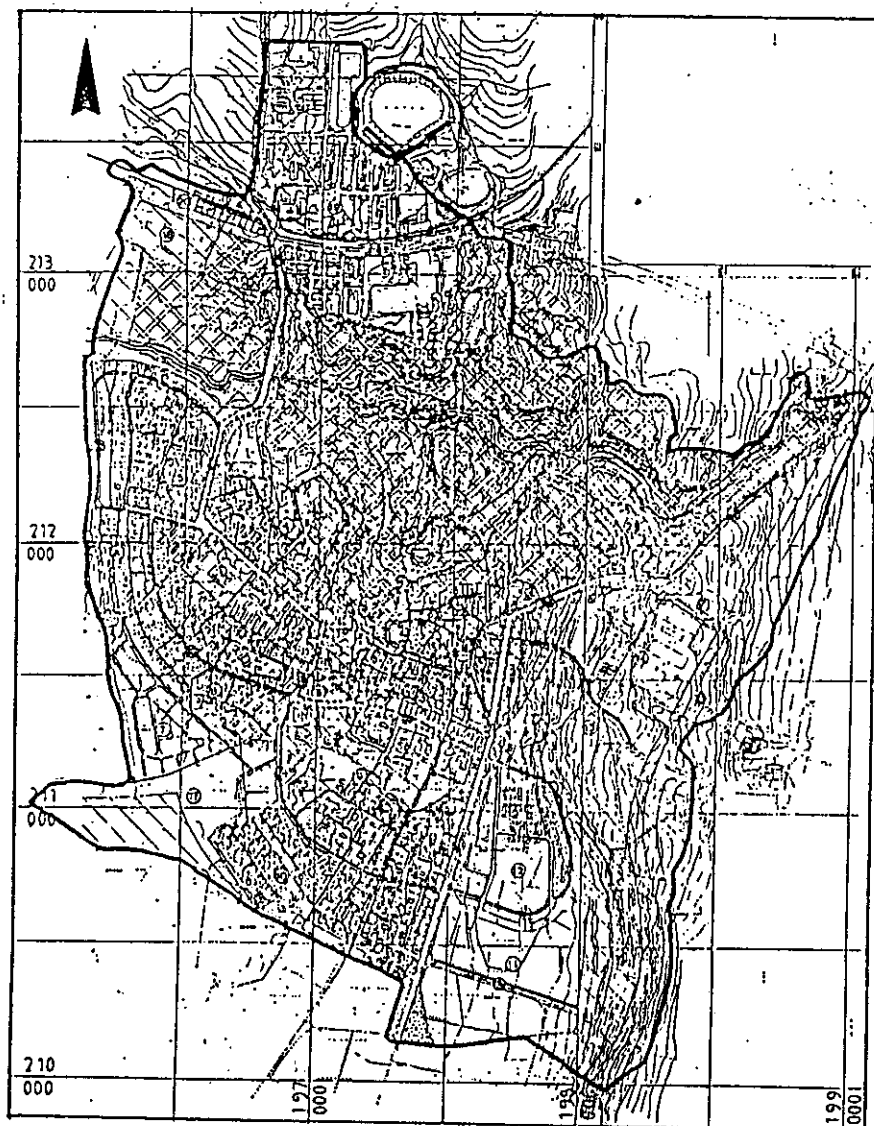
מועצה מקומית בית שאן
משרד הפנים



”אמר ריש לקיש:

גן עדן אם בארץ ישראל הוא, בית שאן פתחו.”

(ערובין יא', עג').



תכנית מתאר מקומית בית-שאן

מס' 6995 / א

נובמבר 1990/

יוני 1991/

אוגוסט 1992

אריה רחמימוב

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' נכון 21, ימין משה,

ירושלים 94110

תכנית מתאר מקומית בית שאן

<u>המתכנן:</u>	<u>אריה רחמימוב, אדריכל</u>
<u>יועץ תחבורה:</u>	<u>ציפי אופיר, דני מינג</u>
<u>יועץ אקלימי:</u>	<u>"איתות" - ד"ר יורם בן יעקב</u>
<u>יועץ נופי:</u>	<u>פרופ. אריה ביתן</u>
<u>יועץ כלכלי:</u>	<u>פרופ. רות אניס</u>
	<u>הלוי-דואק, י. קמחי</u>

המועצה המקומית בית שאן:

<u>שלמה בן לוכו</u>	<u>ראש המועצה המקומית בית שאן</u>
<u>יצחק ויצמן</u>	<u>מ"מ ראש המועצה המקומית בית שאן</u>
<u>אלי כהן</u>	<u>מהנדס המועצה המקומית בית שאן</u>

חברי ועדת ההיגוי של התכנית:

<u>בנימין היימן</u>	<u>יו"ר הוועדה,</u>	<u>משרד הפנים, י-ם</u>
<u>מ. בן גרשון</u>		<u>משרד הפנים, י-ם</u>
<u>שלומית שער</u>		<u>משרד הפנים, י-ם</u>
<u>רות פרנקוביץ</u>		<u>משרד הפנים, י-ם</u>
<u>י. ליבוביץ</u>		<u>משרד הפנים, מחוז הצפון</u>
<u>מיכל הלוי</u>		<u>משרד הפנים, מחוז הצפון</u>

<u>משה אדם</u>	<u>משהב"ש, מחוז הצפון</u>
<u>סופיה אלדור</u>	<u>משהב"ש, י-ם</u>
<u>נחום פלד</u>	<u>משהב"ש, י-ם</u>
<u>אורי וקסלר</u>	<u>משהב"ש, י-ם</u>
<u>אלק אלגר</u>	<u>משרד התחבורה</u>
<u>אריאל שוורצמן</u>	<u>מ.מ.י., מחוז הצפון</u>
<u>רודיקה רבינוביץ</u>	<u>מ.מ.י., י-ם</u>
<u>יהודה זילברברג</u>	<u>מ.מ.י., י-ם</u>
<u>גרשון שמיר</u>	<u>משרד התיירות, י-ם</u>
<u>ד"ר רן כהן</u>	<u>ח.מ.ת., י-ם</u>
<u>דני בר-עוז</u>	<u>רשות הגנים הלאומיים</u>
<u>גבי מזור</u>	<u>רשות העתיקות</u>
<u>גורא סולב</u>	<u>רשות העתיקות</u>

חלק מרשומים לעיל פעלו כמחליפים או מ"מ.

בנוסף לפגישות עם חברי ועדת ההיגוי התקיימו פגישות והתיעצויות
עם הגורמים הבאים:

פרופ. דב ניר, י. קניג, דן פישר, יגאל שחר, פרופ. חיים ויטו וולטירא,
פרופ. רוזנטל, אפרים רונן, נירה פרע, יוסי זלע,
אמיר דרורי, ישראל גלעד, מרדכי בן פורת, יואל סגל, עמירם דרמן

צילום השער "אופק" - 1989.

תוכן הענינים:

- | | | |
|----|---------------|------------|
| 1. | דברי הסבר | עמ' א'-כו' |
| 2. | הוראות התכנית | עמ' 1-67 |

דברי הסבר

תוכן דברי הסבר

1. הקדמה
2. היסטוריה של עיר.
3. הרקע לתכנית המתאר.
4. הקשר בין העיר והאזור.
5. העיר והאתר הארכאולוגי.
6. המרכז התיירותי.
7. תחבורה.
8. תעשיה.
9. מגורים ומבני ציבור בבית שאן

ביבליוגרפיה

עמ' א' - כו'
 עמ' א' - ה'
 עמ' ו' - ט'
 עמ' י' - יג'
 עמ' יב' - יג'
 עמ' יד' - טו'
 עמ' טז'
 עמ' יז' - כ'
 עמ' כא' - כב'
 עמ' כג' - כה'
 עמ' כו'

1. הקדמה

הכנה של תכנית מתאר לעיר אשר דברי ימיה נמשכים על פני ששת אלפי שנה הינה משימה יוצאת דופן. תכנית המתאר, מטבע הגדרתה, יוצרת את המסגרת הפיזית לפיתוח רב השנים של העיר מתוך הסתכלות לעתיד לתקופות של כ-20-30 שנה. באופן טבעי תכנון שקול מתבסס, בין שאר השיקולים שלו על ההתפתחות ההיסטורית של העיר.

במקרה של עיר כבית שאן טווח ההסתכלות לעתיד הינו בפרופורציה שונה לחלוטין למשך עברה של בית שאן. בכך אחד מאתגרי התכנון המרכזיים של תכנית המתאר. התכנית הציבה לעצמה למטרה ליצור את הבסיס אשר עליו יכולה עיר יחודית זאת להתפתח, על כל מערכות החיים שלה, ותוך כדי כך לאפשר חשיפה, שימור והצגה בפני כמות רבה של מבקרים.

פן מעניין נוסף של תכנית המתאר מתבטא בכך שבית שאן הינה כלא ספק אחת הערים המתוכננות ביותר בישראל. במשך אלפי שנה עבדו, כנראה, דורות של מתכננים על עיצובה. תרבויות וסגנונות, ברצף היסטורי מרשים, תרמו לעיצובה. יחד עם זאת, ברגע זה אין לבית שאן כל תכנית בר-תוקף.

המתכנן קנדל הכין בשנת 1941 את התכנית המנדטורית האחרונה לבית שאן אשר מכסה רק חלק מהעיר העכווית. משרד הבינוי והשיכון הכין בשנות ה-50 מספר תכניות עקרוניות לבית שאן אשר לא קיבלו תוקף סטאטוטורי.

גם אדריכל ציון השמשוני הכין בשנים 1974-1988 תכנית מתאר לבית שאן. התכנית היוותה, בחלקה, בסיס לפיתוח העיר אך מעולם לא קבלה תוקף.

התכנית המוצגת בהמשך הינה, לפיכך, תכנית המתאר הראשונה לבית שאן בת זמננו.

ההחלטה להכנת תכנית המתאר התקבלה לכשנתגלו הממצאים הארכאולוגיים המרשימים בשנת 1986. החשיבות יוצאת הדופן של הממצאים שנחשפו ואשר עתידים להחשיף משפיעים באופן דרמטי על התפתחות העיר על רוב מערכותיה.

התחזית שכ-500,000 מבקרים בשנה יסיירו בעתיד בעתיקות בית שאן הינה רבת משמעות על המערכות האורבניות והכלכליות של העיר. תחזית זאת תשפיע כמובן על היקף והרכב התעסוקה בעיר ועל תדמיתה - כלפי פנים וכלפי חוץ.

ההקשר הפיזי בין העיר והאתר הארכאולוגי והגן הלאומי הפך באופן טבעי לאחד מנקודות המוצא העקרויות של התכנית - מיקום מרכז התיירות החדש, מיקום הכניסות לאן, מערכות התחבורה המזינות את הכניסות יוצרות מעגלי ההשפעה אשר מורגשים בעיר כולה.

על מנת לקדם את התכנית חברו גורמי התכנון והפיתוח הלאומיים העקריים והמועצה המקומית בית שאן לקדם את תכנית המתאר.

תחת המסגרת הארגונית של הועדה הבין-משרדית להכנת תכנית המתאר, בראשותו של מר בנימין הוימן, הוקמה ועדת ההיגוי של הפרויקט אשר כללה את המועצה המקומית, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ועדת ההיגוי זאת נפגשה בצורה רציפה במשך כשנתיים מאביב 1988 ועד אביב 1990. במהלך פגישותיה טיפלה הועדה ברצף של נושאים אשר יוצרים את פסיפס תכנית המתאר.

המטרה העקרית של התכנון הייתה לזהות את יעדיה העקריים של העיר ומתוך כך לאפיין את מטרותיה העיקריות של תכנית המתאר - שאלות מרכזיות בתכנון העיר כגון הקשר בין העיר והגן הלאומי, מיקומה של תעשייה חדשה, תוואי הדרכים החדשות בעיר - אלו הינן שאלות אשר התשובות להן נגזרות מתוך "ראיית העתיד" של העיר.

לאחר סדרה של דיונים ושקילה של מרחב אלטרנטיבות הוברר לכל חברי ועדת ההיגוי של התכנית שנושא הארכאולוגיה, התיירות והשפעות המכרעת על התפתחות העיר הינן העובדות המרכזיות ב"ראיית העתיד" של בית שאן.

האתר הארכאולוגי ושפע התיירות - פנים וחוץ - אשר הוא עומד למשוך לעיר עשוי לשנות באופן משמעותי את אופי, תוכן וצורת העיר - ובכך להשפיע באופן מרכזי על הדימוי והדימוי העצמי של בית שאן.

תהליך זה של איבוש החזון - דהיינו "ראיית העתיד" - של בית שאן ותרגומו לתכנית היווה את הפרק המרכזי בעבודתה של ועדת ההיגוי בשלביה הראשונים של הכנת תכנית המתאר.

לאחר שסוכם המיקום של המרכז העירוני-תיירותי של בית שאן וסוכם הכניסות לאתר החלה התכנית להשפיע במעגלים מתרחבים והולכים על שאר המערכות העירוניות. הוסכם שבשלב הראשון מערכת הדרכים תאפשר שדרה עירונית חדשה על תוואי כביש מס. 90 (המחבר את הבקעה לגליל העליון דרך בית שאן). בעתיד הרחוק יפותח כביש ארצי חדש עוקף בית שאן. עיתוי ביצועו של הכביש העוקף החדש הינו חיוני לשגשוגה של בית שאן. ביצוע מוקדם (למשל במשך 5 השנים הקרובות) עשוי להסוות את התנועה העוברת ממרכז העיר החדש ובכך להפחית מהפעילות שבו. ואילו דחיה ארוכת הטווח של כביש זה עשויה בבוא העת להפוך את התנועה הארצית למטרד בתוך מרכז של עיר תיירות.

היננו רואים שלמרות שנושא שלביות פיתוח הישוב איננה מהסוגיות הטבעיות של תכנית מתאר - סוגיות אלו עליהן להיות מעובדות בתכנית פיתוח - הרי שאופיה המיוחד של בית שאן חייב התייחסות ואיבוש עמדות גם בתחומים אלו.

דוגמה נוספת של "ראיית העתיד" של תכנית המתאר התבטאה בהמלצות שגיבשה ועדת ההיגוי לגבי מיקום אזורי התעשייה החדשים. הנתונים מראים שאחוז המועסקים בתעשייה הוא גבוה מהמוצע הארצי, כמו-כן מראים הנתונים שכמות השטחים כיום המיועדים לתעשייה הולך ומצטמצם. הנטייה הטבעית למקם תעשייה בשטחים הפתוחים במזרח העיר בסמוך לכניסות הראשיות ולמרכז התיירותי היה פוגם ב"חזון" העיר כעיר קולטת תיירות וכעיר עם דימוי של עיר עם מסד ארכאולוגי-תרבותי. לפיכך נבחרה אלטרנטיבה של הרחבת אזור התעשייה הקיים בשיתוף עם המועצה האזורית. זה בוודאי איננו פתרון קל יותר אך הוא נכון בראייה הכוללת של העיר.

גישה תכנונית זאת ממחישה גם את הצורך בטיפול רציף על פני שנים מספר של מגמות הפיתוח העירוניות על מנת לאפשר את ביצועם בצורה משולבת ומתואמת. ואמנם נושאי המגורים, מוסדות הציבור, מערכת השטחים הפתוחים ומערכות עירוניות נוספות קבלו את בטיולן בתכנית המתאר, במתואם, כתת-מערכות אינטגרטיביות וכחלק מ"ראיית העתיד" של העיר.

ייחודיותה של העיר בית שאן חייב את תכנית המתאר להעמיק לרובד תכנוני נוסף.

לאקלימה המיוחד של העיר, לנופה, לחומרי הבניה המסורתיים שבה, לשימוש הנרחב במים כחלק מהפיתוח העירוני - לכל אלה יש השפעה מכרעת על העיצוב העירוני. לפיכך מראה התכנית - כחלק בלתי נפרד מהתשריט והתכנון - את העקרונות המפורטים לבניה של אותם האלמנטים אשר ידגישו את ייחודיותה.

אין בכוונת תכנית המתאר להכנס לתחום התכנון המפורט. על התכנון המפורט לכל חלקי העיר להתבצע ביוזמת המועצה המקומית, מיד עם השלמת תכנית המתאר. אך חובתה של תכנית מתאר לתת את הדגש על העקרונות התכנוניים הכוללים המנחים את פיתוחה של כלל העיר. לפיכך ניתן דגש מיוחד לתכנון האקלימי מתוך כוונה לאפשר הקלה אקלימית לתושבים - במיוחד בקיץ, אך גם בחורף. הפנית בתים וגובהם, שילוב בניה בשדרות, פרגולות, אלמנטי מים יביאו להקלה משמעותית באיכות החיים בעיר.

יש מקום להטביע בהקשר לתכנונה של בית שאן מושג שאינו שאור בתכנון העירוני - "אורבניזם של צל". התכנון העירוני חייב לייצור רצף של הצללה משמעותית אשר תאפשר לתושבים לנוע רגלית מרחקים סבירים כאשר הם מוגנים ע"י הצללה משמעותית - שדרות, פרגולות וצל עצמי של בנינים. הקירור באידוי של אלמנטי מים שונים יכול להשפיע על הורדת הטמפרטורה המעיקה בקיץ.

תעלות המים אשר זרמו בעיר עד לפני כ-2 דורות היו אלמנט חשוב בעיצוב העיר. אין זה מקרה שמרכז העיר ממקם במדרג הביניים שבין אזורי המגורים ונחל חרוד. הדבר איפשר הספקת מים בתעלות למרכז - אשר בו היה שימוש רב למים - למזרקות, לבתי המרחץ, לשוק וכו'. תעלות אלו ניתן היה בקלות לנקז לכוון נחל חרוד. חידוש זרימת המים בין העיר החדשה לאתר הארכאולוגי יכול לתרום במספר מובנים:

1. זיהוי הקשר הנופי ורצף תנועת הולכי הרגל בין העיר החדשה והעתיקה ובמידה בין אזור מרכז התיירות ומרכז העיר הרומאית.
2. שיחזור פעיל של אלמנט נופי חשוב בעיר הרומאית.
3. הורדה של טמפרטורת האוויר והגברת התחושה של "קרירות" ע"י הוספת תעלות, "מפלי מים", מזרקות, בריכות אידוי, קירות רטובים וכו'.

אלמנט נוסף חשוב בגיבוש תכנית המתאר הינו שיתוף הציבור. הקשר הרציף של המתכננים נעשה באופן טבעי באמצעות נבחריו - ראש המועצה, מ"מ ראש המועצה וכן מהנדס העיר וצוותות המועצה השונים, אך התקיימו גם מספר מפגשים חשובים עם ציבורים נבחרים של תושבים אשר תרמו רבות לגיבוש התכנית. תהליך זה חיוני שיימשך במהלך הכנת התכנית המפורטת. באופן טבעי שיתוף הציבור הינו דו-כווני. הוא מזרים באופן בלתי אמצעי אינפורמציה חשובה למתכננים. מאידך הוא מידע את התושבים בהתפתחות מקום מגוריהם ומחזק את הקשר שלהם לשוב.

תכנית מתאר הינה יצירה משותפת של מספר רב של עוסקים במלאכה. ללא שיתוף פעולה בין כל הגורמים לא ניתן היה להגיע לגיבושה של תכנית מתאר זו. על כן ברצוני להודות ליו"ר ועדת ההיגוי הבין-משרדית לתכניות מתאר מר בנימין היימן על תרומתו הרבה לגיבוש תכנית זאת. כמו כן שלוחה תודה לראש המועצה מר שלמה בן-לולו ולממלא מקומו מר יצחק ויצמן על עזרתם הרבה בכל הקשור להכנתה של תכנית זאת. תודה מיוחדת שלוחה גם לאינג' אלי כהן מהנדס המועצה ולכל גורמי התכנון והביצוע במועצה אשר סייעו במלאכה. אנשי רשות העתיקות אדר' גיורא סולר ומר גבי מזור תרמו באופן משמעותי לגיבושה של התכנית ולהבהרת חשיבותן של עתיקות בית שאן. בתחום זה נתונה תודה גם למר אמיר דרורי ופרופ. יורם צפריר ולפרופ. גדעון פרסטר. מהחברה הממשלתית לתיירות השתתפו בהכנת תכנית זאת ותרמו רבות לגיבושה ד"ר רן כהן, גב' נירה פרץ, מר יוסי זלץ וכמובן מר אפרים דונן מנכ"ל החברה. ברשות הגנים הלאומיים שיתוף הפעולה העיקרי בגיבוש הקשר בין הישוב לאן הלאומי היה עם מר דני בר-עוז כאשר תרומה תכנונית חשובה ניתנה ע"י המנכ"ל מר מרדכי בן פורת, מר ישראל אלעד ומר עמירם דרמן. תכנית זאת לא הייתה יוצאת לפועל ללא שיתוף הפעולה הרצוף והחיובי עם מספר רב של משרדי ממשלה אשר נציגיהם השתתפו במספר רב של ישיבות עבודה וסיועו רבות בגיבוש החומר במשך שנתיים של עבודת תכנון: ממשדד הבינוי והשיכון - מר משה אדם, אדר' סופיה אלדור, מר אורי ווקסלר ומר נחום פלד, ממשדד הפנים - מר משה בן-גרשון, אדר' שלומית שער, הגב' רות פרנקוביץ וכן אדר' י. ליבוביץ והגב' מיכל הלוי ממחוז הצפון, ממשדד התחבורה - מר אלק אלגר, ממשדד התיירות - מר גרשון שמיר וממנהל מקרקעי ישראל - אדר' אריאל שורצמן ואדר' אליאס גיטלין, מר יהודה זילברברג והגב' גרסיאלה שטון וכן הגב' רוזיקה רבינוביץ. מספר אנשי מדע תרמו לפרוייקט ביעוץ, בהכוונה לספרות ובמידע רב ערך. ברצוני להודות לפרופ. דב ניר ולפרופ. אליהו רוזנטל על הסיוע. כמו-כן שלוחה תודה לתושבי אזור בית שאן אשר סייעו במידע ובעיצה. ברצוני להודות מקרב-לב לצוות יועצי התכנון של הפרוייקט: ד"ר יורם בן יעקב, יועץ התחבורה, מר שלמה הלוי ומר ישראל קמחי היועצים הכלכליים. פרופ. אריה ביתן יועץ האקלים ולפרופ. רות אניס יועצת התכנון הנופי של הפרוייקט. הכנתה של תכנית מתאר הינה עבודת צוות גם בתוך משרד התכנון עצמו. כל עבודת התכנון רוכזה ע"י הגב' ציפי אופיר בסיועו של אדר' דניאל מינק, ומר עמוס ברנדייס. עריכת התכנון והדפסתו נעשתה ע"י הגב' איילין רוטקובסקה. על כך נתונה להם תודתי.

אריה רחמימוב

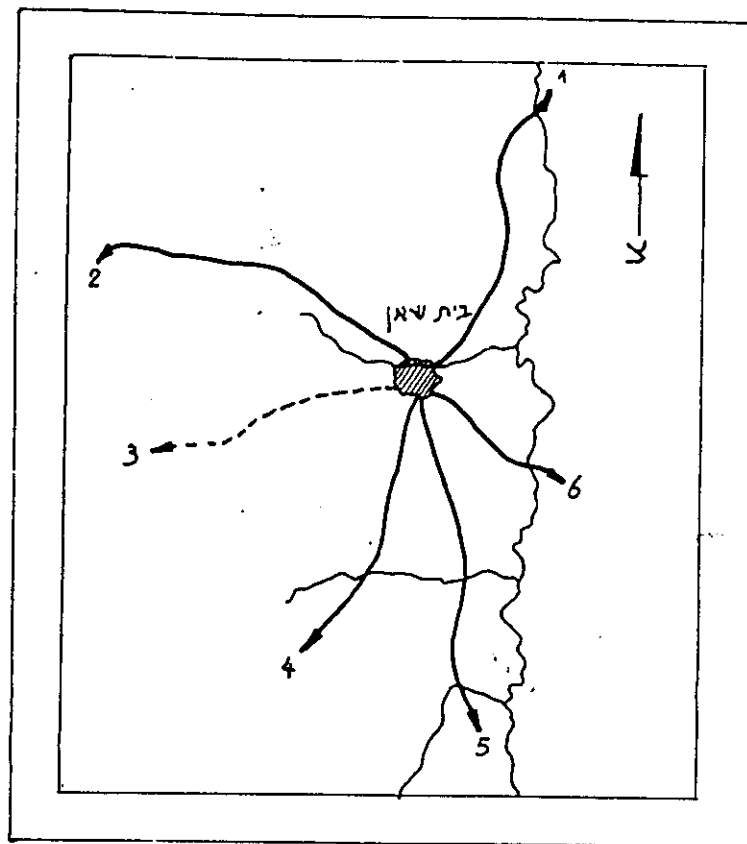
ירושלים מרץ 1990
אדר תש"ן

2. היסטוריה של עיר.

בית שאן שוכנת בראשה של בקעת בית שאן, הקרויה על שמה. בקעה זו שהיא המעבר הרחב ביותר לכל אורך בקע הירדן, היא התוואי הנוח ביותר לעבור בו מן החבלים שממזרח לירדן אל ארץ ישראל המערבית. לפנים היא היתה צומת דרכים חשוב. החשובה בדרכים היתה הדרך הבאה ממצרב מ"דרך הים" ופונה צפונה אל עבר הירמון, דרך זו קישרה בין מצרים בדרום וסוריה בצפון. דרך נוספת עוברת לאורך בקע הירדן כלפי מזרח אל פחל (פלה) שבעבר הירדן. וכן דרך שעלתה בנחל בזק (שובש) עד לשכם. כמו-כן נראה, כי היה תוואי דרך הגלבוש לכוון ג'נין.

ראה תרשים מס. 1, המראה את תוואי הדרכים בתקופה הרומית, ואת חשיבות מיקום צומת הדרכים בבית שאן, המקנה שליטה על העמק.

תרשים מס. 1 :



1. לחמת גדר. 2. ללגיו (מגידו). 3. לגנין. 4. לשכם. 5. לירחון. 6. לפלה.

בית שאן הקדומה מזוהה בתל-אל-חצן שליד בית שאן .
האתר נחשב לראשונה בתקופה הניאוליטית - 5000 לפנה"ס ומאז ישנו
רצף ישובים עד ימינו. השרידים הקדומים ביותר אשר התגלו בחפירות
שנערכו בתל הם מתקופת הברונזה הקדומה, באסף השלישי לפנה"ס.
בכתבי המארות המצריים מן המאה ה-20 לפני הספירה נזכר המקום,
כנראה, בצורה "אשאן". עפ"י הממצאים הארכאולוגיים נראה שבבית שאן
ישבו פלישתים.

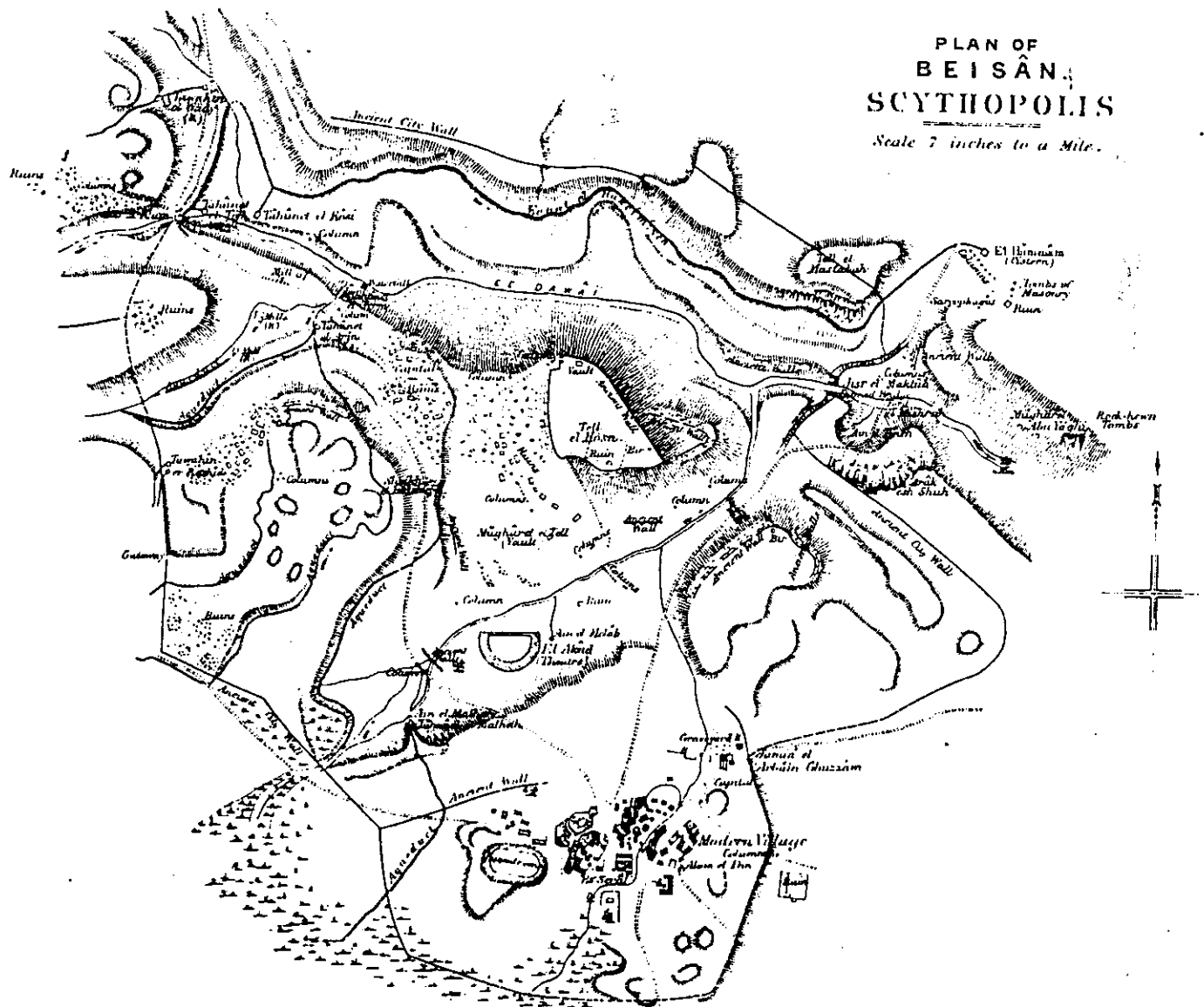
בית שאן נשארה פלישתית-מצרית עד סוף ימי שאול בשנת 1000 לפני
הספירה לערך. הפלישתים, לאחר נצחונם על שאול בגלבוע נוטלים את
גופתו ומוקיעים אותה אל חומת בית שאן "ויהי ממחרת, ויבואו
פלישתים לפשט את החלקים וימצאו את שאול ואת שלושת בניו נופלים
בהר הגלבוע... ואת גויתו תקעו בחומת בית שן" (שמואל א' לא').
בימי שלמה היתה בית שאן עיר ישראלית עפ"י תאור חלוקת הארץ
לנציבויות. "בענא בן אחילוד תענק ומגידו וכל בית שאן אשר אצל
צרתנה מתחת לירזעאל מבית שאן עד אבל מחולה עד מעבר ליקמעם"
(מלכים א' ד' י"ב) נראה שהעיר נכבשה בין ימי שאול ושלמה, משמע
בימי דוד. נראה גם, שבימי רחבעם נחרבה העיר בידי פרעה שישק,
שערך מסע מלחמה בארץ ישראל בשנת 925 לפנה"ס.

אחרי כיבוש הארץ בידי אלכסנדר הגדול - במאה השלישית לפנה"ס,
נקראה בית שאן בשם סקיתופוליס ("עיר הסקיתים"). והעיר הפכה
להיות פוליס.

בימי בית השמונאי ישבו בעיר גם יהודים וגם נוכרים. לאחר כיבוש
העיר ע"י החשמונאים בשנת 108 לפנה"ס הגלו את הנוכרים ששבו אליה
עם כיבושה ע"י פומפיוס אשר אף חידש את מעמדה כפוליס ושילב אותה
במערך ערי הדקפוליס.
מהתקופה ההלניסטית התרחב שטח העיר אל מעבר לתחומי התל המקראי,
והשתרעה משני עברי נחל חרוד. עדות לגודלה של העיר מוצאים היום
בחומתה, אשר שרידיה נראים בחלקים שונים שלה. החומה הוקמה,
כנראה, בתקופה שקדמה לתקופה הביזנטית.

ראה תרשים מס. 2, הכולל את תוואי החומה בתכנית העיר, כפי שהועלה
ע"י אנשי הסקר הבריטי.

תרשים מס. 2:



כאשר כבש הצבא המוסלמי את צפון הארץ בשנת 636 לספירה, ניסו התושבים לעצור את התקדמות הצבא ע"י הרס מערכות המים והצפת השדות באזור, דבר שאגרם נזק עצום לחקלאות בבקעה.

בימי הביניים היתה בית שאן עיירה קטנה. בתקופה זו ישב בה ר' אשתורי הפרחי שספרו "כפתור ופרח" הוא מקור חשוב לידיעות מאותה תקופה.

"בית שאן למנשה אשר בו לחבר את זה ישיבתי בחרתי, יושבת על מים רבים, מי מנוחות וארץ חמדה ומבורכת ושבעת שמחות כגן השם תוציא צמחה ולגן עדן פתחה"

דברי ר' אשתורי הפרחי בספרו
"כפתור ופרח", משנת הפ"ב-1322.

בסוף המאה ה-19 היתה בית שאן עיירה נידחת ואדמותיה שייכות היו לשולטן התורכי. בנין הממשל היה מבנה הסאראיה.

בשנות ה-20 של המאה ה-20 ישבו בעיר כמה משפחות יהודיות אשר נטשו אותה בשנת 1936 בעת המרד הערבי.

במלחמת העצמאות נכבשה בית שאן כמעט ללא קרב, תושביה הערבים נטשו והתיישבו בה עולים חדשים.

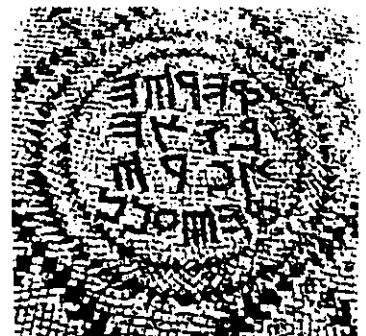
בתחומי העיר התגלו אתרי עתיקות חשובים, הכוללים את התל הגדול, תיאטרון רומי, אמפיתאטרון (היפודרום), מנזר ובתי כנסת מרוצפים בפסיפסים מפוארים, בתי אמידים מהתקופה הביזנטית, מצודה צלבנית, וחאן ממלוכי.



מכסה של ארון קבורה אנתרופואידי מן המאה ה-2 לספירה



רצפת פסיפס במנזר קירי כריה



הכותרות השומרוניות

לוח כרונולוגי לתולדות אזור בית שאן
מאז התקופה ההלניסטית עד המאה ה"ט.
=====

כיבוש א"י על ידי אלכסנדר מוקדון	לפנה"נ	332
ראשית שלטון בית תלמי	"	302
ראשית שלטון בית סיליאוקוס	"	198
יוחנן הורקנוס מבית החשמונאים משתלט על בית שאן	"	108
פומפיוס הרומאי מעביר את בית שאן אל תחת שלטונו (בניית ההיפודרום, התיאטרון)	"	64
טבח ביהודי בית שאן ע"י הנוכרים (בית שאן מרכז "עשרת הערים" הדאקאפוליס)	לסה"נ	66
ראשית השלטון הביזנטי (עדויות על פוריות האזור ושגשוג וקלאונו)	"	330
הכיבוש הערבי של בית שאן	"	636
כיבוש בית שאן ע"י הצלבנים	"	1069
צאלח-א-דין כובש את בית שאן	"	1183
שיקום בית שאן ע"י צאלח-א-דין	"	1192
קרוב בין הממלוכים לפולשים מונגולים ליד מעין חרוד	"	1260
נבנה חנות-בישן (חאן אל-אחמר) כתחנת דאר של הממלוכים	"	1308
ראשית המאה ה-14 ר' אשתור הפרחי מתישב בבית שאן	מאה ה-14-16	
נבנה מסגד בבית שאן	"	1401
כיבוש ע"י הטורקים	"	1517
פלישות הבדואים	מאה ה-16-18	
ביקור זיצאן, 20 בקתות בבית שאן	"	1806
ביקור של בורקהארדט, 20 בקתות בבית שאן	"	1812
ביקור של ריכאדסון, 200 תושבים בבית שאן	"	1818
כיבוש א"י ע"י איברהים-פווה המצרי	"	1832
חידוש השלטון הטורקי	"	1840
ביקור ע"י רובינסון, 500 תושבים בבית שאן	"	1852

3. הרקע לתכנית המתאר.

לבית שאן יש מעמד מיוחד בנוף העירוני בישראל. שרידים אורבניים של בית שאן מכ-20 שכבות ישוב למן האלף ה-5 לפנה"ס הופכים אותה לאחת הערים העתיקות בעולם. השילוב של האתר הארכאולוגי היחודי בצמידות לעיר החדשה הופך את בית שאן לאחד המקומות העירוניים המושכים ביותר למבקר. שילוב זה יכול להפוך את בית שאן לעיר תיירות אשר, בצד תרומתה לעניין הרב למבקר ולתייר בישראל, תוכל לההנות ולהפיק מכך תועלת כלכלית מרובה לשגשוגה ולרווחת תושביה.

לבית שאן יחוד במספר היבטים נוספים: מיקומה במפגש העמקים: בית שאן, הירדן ויזרעאל נותן לעיר יחודיות גאוגרפית אזורית.

מיקומה בנקודת המפגש בין "פאתי המדבר" של בקעת הירדן והעמקים הפוריים הופכים אותה לאתר ייחודי מבחינה אקלימית. זאת עם עומס חום רב בקיץ וטמפרטורות נמוכות בחורף. התגובה התכנונית לאקלים קשה מהווה אתגר יחודי.

לעיר מיקום יוצא דופן בנוף. מיקומה על המדרג העליון של חבל בית שאן בין ההרים לירדן נותן לה פתיחות יוצאת מן הכלל הן לעבר בקעת הירדן ולכוון הרי הגלעד והן לכוון הגלבוע ועמק יזרעאל.

מאז קום המדינה התפתחה בית שאן ממעברה לעיר פיתוח.

בשנים 1967-48 נמצאה העיירה בשוליים עקב מיקומה הגיאוגרפי המרוחק. דווקא בשנים אלו חל הגידול של המקום הודות למעבר הנמשך של עולים לכאן. ב-1949 היו במקום כ-280 תושבים. שיעורי הגידול השנתיים נעו בין 3% ל-39% עד שנת 1964 אשר בה התיצבה האוכלוסיה על כ-13,000 תושבים שזהו בקרוב גם מספר תושבי המקום כיום. משמעות הדבר הוא שבמשך ונקופת דור לא גדל המקום מבחינת מספר תושביו. הגידול הטבעי התקזז ברובו ע"י ההגירה אם כי התעשייה במקום משכה כמות מסוימת של תושבים חדשים.

שני שינויים מהותיים חלו בעיירה מאז שנת 1964. מלחמת ששת הימים חזרה והעמידה את בית שאן במיקומה הגאוגרפי הראוי על מפגש הכבישים - כביש הבקעה וכביש העמקים ובכך איפשרה קשר נוח לירושלים ולחלקי ישראל האחרים. התפירות הארכאולוגיות האינטנסיביות אשר החלו ב-1985 נתנו תפנית דרמטית לפיתוח היישוב הודות לגילוי הפוטנציאל התיירותי של בית שאן.

נכון לראות את הממצאים המרשימים של העתיקות בגן הלאומי של בית שאן כטיכוי הממשי של בית שאן להגיע לפיתוח משמעותי. ההערכות הן לכ-1/2 מיליון מבקרים בשנה עד סוף שנות ה-90. הדבר יאפשר פיתוח מרכז תיירותי חדש אשר ישרת את המבקרים והתושבים כאחת. פיתוח המרכז התיירותי יעודד את ארגון הכניסות לגן הלאומי ואת שרותי התיירות הצמודים אליהם.

פיתוח המרכז התיירותי יצור תשתית לעסקים ולשרותי תיירות אשר ירחיבו ויגונו הן את ההרכב החברתי והן את הבסיס הכלכלי של בית שאן. יש סיבות סבירות להניח שפיתוח התיירות יביא לגידול באוכלוסית בית שאן.

השטחים הפנויים היום בבית שאן בתוספת ציפוף מסויים ברקמת המגורים הקיימת תאפשר גידול של כ-75% על גודל האוכלוסיה כיום. כלומר בגבולות הקיימים של הישוב ניתן להגיע להיקף אוכלוסיה של כ-23,000 תושבים. באט מגמה זאת תתמשש אזי יש לבית שאן עתודות קרקע עד לשנת 2010. מאידך ראוי להתחיל כבר בעתיד הקרוב לבדוק חלופות גידול האוכלוסיה מעבר לגבולות הישוב - ובדיקה זאת יכולה להעשות כלא קשר עם תכנית המתאר הזאת.

לאחרונה חל פיתוח בבית שאן בתחום התעשייה המתוככמת. מפעל תרופות מודרני וגדול נמצא בשלבים סופיים של הקמה, הוקמו מפעלי אלקטרוניקה ומפעלים מתוככמים אחרים אשר ישפרו במידת מה את מצב התעסוקה בישוב. יחד עם זאת יש כיום אבטלה בישוב שהינה באופן משמעותי גבוהה מהממוצע הארצי. למרות שאין באפשרות תכנית המתאר לפתור בעיות מיוחדות של הישוב - יש ביכולתה לסמן כוונים ומגמות ולהמליץ על פתרונות. מן הראוי שתכנית מתאר מאוזנת תתווה כווני פיתוח לישוב אשר יתנו מענה לבעיות נמשכות כגון אבטלה. ואמנם הפתרונות המוצעים לתעשייה מתוארים בפרק המתאים של דברי הסבר אלה.

לסיכום:

בית שאן עברה תהפוכות רבות בהיסטוריה הארוכה שלה ואף בשנים האחרונות היא נמצאת בפני שינויים גדולים.

הכנת תכנית המתאר מהווה ציון דרך בהתפתחותה של עיר. התכנית מתווה כווני פיתוח, נותנת עדיפויות ובוחרת בין חלופות. הסיבה העיקרית להכנתה של תכנית מתאר לבית שאן בתקופה זאת הינה ההתפתחות העצומה של האתר הארכאולוגי והאפשרות הראלית שהאתר יכול לתרום לפיתוחו של הישוב ולשיאשוגו. לפיכך על בית שאן לתת עדיפות לנושא הפיתוח של הנושאים, שירותי החיירות הנכונים אליו, הקשר בין העיר לאזור העתיקות ולחזות הכוללת של העיר אשר תתרום לאטרקטיביות של הישוב.

אטרקטיביות זאת של הישוב יכולה להפוך למנוף למשיכת אוכלוסיה חדשה הרוצה לחיות בישוב נעים עם שירותי קהילה מפותחים. וכן למשוך יזמים אשר היו מעוניינים בהשקעה בישוב מתפתח. בפעולה משולבת זאת של פיתוח בית שאן ניתן יהיה להגיע למימוש סביר של מטרות התכנית.

4. הקשר בין ביון שאן והאזור

בית שאן הינה מובלעת בתוך שטחי המועצה האזורית בקעת בית שאן. שטחה של המועצה האזורית כ-230,000 דונם ושטחה של בית שאן כ-6,700 דונם. בתחום המועצה האזורית בית שאן 22 ישובים מתוכם 5 מושבים וישוב קהילתי אחד, וקיבוצים ואוכלוסיות מונה כ-10,000 תושב.

לוח ז.1: גידול אוכלוסיית חבל בית שאן, 1948-1986

צורת ישוב	1.10.48	1.1.61	1.1.77	1.1.82	1.1.86
קיבוצים	3,800	4,110	5,475	7,080	8,505
מושבים	130	1,623	1,869	1,875	1,810
סה"כ הישוב הכפרי	3,930	5,773	7,344	8,955	10,315
העיר בית שאן		9,800	12,700	13,500	13,100
סה"כ אוכלוסיית החבל	3,930	15,573	20,044	22,455	23,415

(דב ניר עמ' 109)

לנתונים אלה חשיבות רבה כיוון שבית שאן הינו הישוב העיקרי בבקעת בית שאן. בתקופות קדומות ועד לסיום המנדט היוותה בית שאן את המוקד האורבני המרכזי באזור. הדבר מתבטא במוסדות הציבור, בפעילות המסחרית ובאופן הבניה אשר תאמה את מיקומה של העיר באזור. עם הקמת המדינה נוצרו עובדות אשר החלישו את מעמדה של בית שאן:

- א. קו הגבול הבין לאומי של 1948 הפך את מיקומה הגיאוגרפי לנחות ומרוחק.
- ב. ישובי הסביבה - קיבוצים ומושבים - אירגנו את השרותים הציבוריים במסגרת נפרדת ובכך החלישו את מעמדה הטבעי כעיר מרכזית.
- ג. במקום המצב הטבעי שעיר מספקת שרותים לסביבתה נוצר באזור מצב שיושבי הסביבה סיפקו שרותים לתעסוקה לעיר.
- ד. העדרות תשתית כלכלית מינהלית בעיר לשילוב קליטה גבוהה בראשית הישוב.
- ה. הגירה שלילית של תושבים החל בשנות ה-60, שהגיעה לשיאה בשנת 1971.
- ו. מצב ביטחוני לא יציב, בעיקר בתקופת מלחמת ההתשה.

בשנים אחרונות מורגשת יציבות במספר האוכלוסייה בבית שאן שעומדת על כ-13,000 תושב.

נראה שפיתוח אתר העתיקות מעורר את ישובי הסביבה לפתח פרויקטים תיירותיים אשר במידה מסוימת ישענו על האטרקטיביות המתחדשת של האזור ועל השענות חלקית בענין ההולך וגובר בארכאולוגיה.

מרכז התיירות האזורי המתוכנן בבית שאן המבוסס על האתר הארכאולוגי, הכולל את מרכז המבקרים, המוזיאון, אזורי המלונאות ושרותי תיירות מרכזיים, יחד עם פרויקט התיירות בעין-חוגה, הנמצא בסמיכות לאתר העתיקות, יכולים ע"י הרכב פרוגרמתי משולב, לתת למבקרים-מהארץ ומחו"ל-"תפריט" תיירותי מגוון. פיתוח משולב ומותאם מעין זה יכול לפתח את כלל האזור - מטעדות, שרותי כינה, חנויות וכו'.

גם בתחום שרותי הציבור יש מקום לשיתוף פעולה בין העיר והאזור. מרכז מבקרים ומוזיאון הסמוך לאתר העתיקות יכול לשרת לא רק את המבקרים באתר אלא את המבקרים בכל האזור - גם לכך יש תרומה לחיזוק הקשר בין תושבי בית שאן לתושבי הסביבה. יתר על כן השיתוף בין המועצה המקומית והמועצה האזורית יכול להתאפשר גם בתחומי התיירות והנופש - הקשר שבין גני חוגה והגן הלאומי הינו דוגמא אחת לשיתוף פעולה אפשרי.

יש להניח שניתן למצוא תחומים נוספים אשר יתרמו אף הם לשיפור ולחיזוק היחסים החיוביים בין העיר והאזור.

5. העיר והאתר הארכאולוגי בגן הלאומי בית שאן.

בשנת 1966 הכריז שר הפנים על הגן הלאומי של בית שאן בשטח של כ- 1500 דונם, עפ"י תכנית ב.ע. 344 ג' 23/10. הגן כולל את אותם אתרים שהיו ידועים אז כאתרים ארכאולוגיים: תל בית שאן, התאטרון, מנזר קירי מריה ושרידי החומה הרומית-ביזנטית, תל איצטבא, תל וזם, תל נהרון, וכן מספר רב של פריטים הסטוריים מענינים כגון הגשר הרומי-הקטוע וחלק ניכר מנחל חרוד העובר בתחומי העיר. מובן שהמכריז לא ידע אז על המצאות ההיפודרום (האמפיתאטרון) שנחפר לאחר השנים ולכן הוא לא נכלל בתחומי האתר - לא נכללו באתר אלמנטים נוספים ושובים כמו אמות המים ההיסטוריות, בית הכנסת השומרוני וכו'.

עקב חשיבותו הרבה של האתר בעיר הציבה לעצמה תכנית המתאר כאחת ממטותיה להגדיר מחדש את היחס שבין הגן הלאומי והעיר בית שאן.

הדבר מתבטא במספר תחומים: מיקום הכניסות לגן, מיקום דרכי הגישה לאתר דרך העיר וגיבוי חניות (אוטובוסים ורכב פרטי) מיקום הפונקציות הציבוריות הקשורות לגן. מיקום הפונקציות העירוניות התיירותיות המשרתות את המבקרים בעיר ובאתר, בדיקה מחודשת של גבולות הגן, וכן נושא השימוש בגן כאתר לשימוש לצרכי נופש לתושבי בית שאן.

ההערכה היא שכ-500,000 מבקרים צפויים בבית שאן בשנה. אמרן סביר לאור הומומציים החשובים שכבר נתגלו ולאור העובדה שבאתרים בעלי חשיבו דומה כקיסריה ומצדה מבקרים כבר כיום כ-450,000 מבקרים בשנה.

משמעות נתון זה היא שבשבוע ממוצע מספר המבקרים יהיה כ-10,000, ביום שיא 5,000 ובו זמנית באתר כ-2,500 מבקרים (ראה סקירה תחבורתית של ד"ר יורם בן-יעקב).

משמעות המספרים 5,000 ביום שיא ו-2,500 בו זמנית מחייבים הערכות במספר מישורים:

1. יש למנוע הטדדה של אוכלוסית בית שאן הידועה כשומרת מסורת - כאשר ימי השיא הינם בדרך כלל שבתות וחגים.

2. יש לאפשר חניה סבירה לאתר, לאוטובוסים ולרכב פרטי בשטח כולל של כ-16 דונם במרחק הליכה סביר בכניסה לאתר.

3. יש למקם את הכניסות והחניו במקום אשר בקרבתו ניתן יהיה להקצות מספיק שטחים לפונקציות התיירותיות, מסחריות וציבוריות אשר יתבקשו בקרבת האתר.

משלושת ההיבטים הנ"ל משתמע שהכניסה העכשווית איננה יכולה לשמש ככניסה ראשית.

בעקבות כך נבדקו מספר מיקומים סביב לכניסות לחניות ולפיתוח מרכז התיירות הסמוך לכניסות לאתר.

המיקום המועדף נמצא על תוואי הכביש הקיים ירושלים-טבריה בקטע שבין הסאראיה והמסגד.

מתוך ידיעה ש.מ.ע.צ. עומד לבצע את הרחוב החדש יוכל הכביש הקיים להפוך למדרחוב תיירותי ולאורכו תמוקמנה שתי הכניסות לאתר.

אותרו 7 כניסות לאתר:

כניסות מס. 1 ו-2 - שתי הכניסות הראשיות לאתר

נמצאות משני צידי המצודה הצלבנית. ברצועה הצמודה למדרחוב בית שאן ומערב לו בין המצודה והמסגד תמוקמה הפונקציות הציבוריות, ופונקציות תיירותיות של האתר: מוזיאון מרכז מבקרים, תצוגות חוק, חדרי סמינרים והרצאות לציבור מקצועי הקשור לאתר וכן סדנאות, מחסני מוצגים, דירות למדענים אורחים וכו'.

מיקומה של שכונת המגורים הסמוכה מחייב בשלב הכניסה לאתר להחליט האם הסיור באתר יהיה ב"כוון השעון" או "נגד כיוון השעון", במילים אחרות האם ההיפודרום יהיה נקודת הביקור הראשונה או האחרונה. במהלך הכנת תכנית המתאר הוחלט שאין סוגיה זאת רלבנטית וניתן לפתח סיורים בשני האופנים. יתר על כן בהנחה שבשעת השיא עשויים להיות באתר בו זמנית כ-50 קבוצות מבקרים בנות 50 איש, יתכן אף שרצוי הדבר שיהיו מספר מסלולי תנועה שונים ולאן הווקא מסלול אחד. בתכנון מפורט של האזור יהיה צורך לפרט את מתכונת אירגון הכניסות הראשיות לאן הלאומי.

כניסה מס. 3, כניסת התאטרון, נמצאת בסמוך לתאטרון ומיועדת בעיקר -----
כניסה לארועים בתאטרון עצמו וכן לכניסה נוספת בשעות שיא. בדרך כלל היא תשמש כיציאה לנכנסים מכניסות 1 ו-2, לאלה מהמבקרים הרוצים לצאת לכיוון מרכז העיר. כניסה זאת תוכל לשמש גם את העובדים והתושבים הבאים מכיוון העיר ומרכז העיר.

כניסה מס. 4, כניסת ה"חלוצים", כניסה עתידית לכיוון אזור הארות -----
המיועד להיות מפותח בשלב מאוחר (לאחר הקמת המרכז החדש) בתקופה הקרובה לא תהיה שוט כניסה מכיוון זה.

כניסה מס. 5, כניסת הגשר, בנקודת המפגש בין כביש הכניסה הצפון -----
מערבי ונחל חרוד מצוי הגשר הרומי. זהו גם כיוון מענין לסיור באתר - הדקומנוס, שרידי מנזרים וחומות וכן טחנת קמח ומפעלי מים.

כניסה מס. 6, כניסת קירי מריה, בזמן ביקורי שיא ניתן לפתוח -----
כניסה נוספת מכיוון צפון. במקום ניתן לארגן חניה נרחבת כך שכלי הרכב לא יצטרכו להכנס לעיר (במיוחד בשבת).
כניסה זאת תאפשר להציג בפני הציבור אזור פחות מטויל של הגן הלאומי - תוואי החומה והמגדלים, הנחל, המורדות הצפוניים של התל, הגשר הקטוע וכו'. בשלבי תכנון שונים נשקלה אפשרות לבנות רכבל מכניסה זאת עד לכתף הצפונית של התל. הדבר מחייב בדיקות נוספות.

כניסה מס. 7, כניסת עין חוגה, המועצה האזורית מבצעת פרויקט -----
נוסף בגני חוגה, נקודת ההשקה בין שני הפרוייקטים הינה סמוך לגשר החוצה את נחל חרוד וכביש מס. 90. מוצע שנקודה זאת תהיה כניסה אשר תאפשר קשר בין פרויקט הנופש והפרוייקט הארכאולוגי-תיירותי. בתכנון נכון יכול הדבר להביא להשלמה פרוגרמטית חשובה בין שני פרויקטים אלה.

6. המרכז התיירותי של בית שאן.

מוצע שהמרכז התיירותי החדש של בית שאן יתפתח בין 3 קווים עיקריים הנמצאים בערך בציר צפון-דרום:

מדרחוב: הכביש הבין עירוני הקיים מוצע שיהפוך למדרחוב ולציר ----- הולכי הרגל הראשי של המרכז. מצידו הצפון-מערבי פונקציות תרבותיות הקשורות לאתר - מוזיאון, מרכז מבקרים, תצוגות וכו'. מצידו המזרחי הסאראיה ומגרשים נוספים המיועדים לפעילות מסחרית-תיירותית-ארוח, אוכל' וחנויות. המדרחוב יהיה מרוצף באבנים מקומיות עם פינות ישיבה, צל, מים וצמחיה אשר ישוו לרחוב זה תחושה של נווה מדבר בחום הבית שאני המעיק.

הרחוב הראשי: הכביש הבין עירוני מועתק מזוהה כ-100 מ' ויהווה את ----- הרחוב העירוני הראשי של בית שאן. בקצהו הדרומי שער הכניסה לעיר העתיקה ובקצהו הצפוני הכניסה לאגן הלאומי וחניה רחבה לשני צידיו - פונקציות מסחר וארוח וכן מרכז תהבורתי - תחנת אוטובוס חדשה. עיצוב רחוב זה כשדרה, דרך זו-מסלולית, באי-התנועה עצי נוי. ברחוב תהיה תחושה של צל וצבע בניגוד לכביש הבין עירוני.

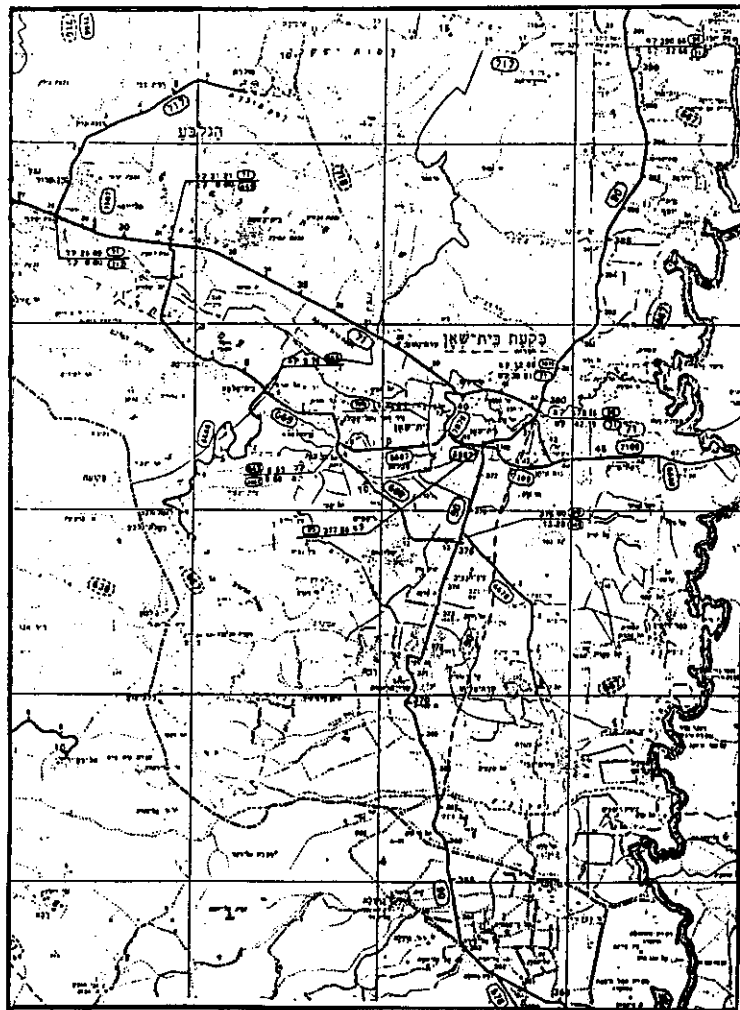
תוואי החומה: תוואי החומה הרומית-ביזנטית מהווה את גבול הבינוי ----- בצד המזרחי של המרכז. לאורך החומה טיילת נופית המשקיפה לכיוון בקעת הירדן והרי גלעד. לאורך טיילת זאת ימוקמו פונקציות ארוח מגוונות. אזור זה יפותח לאחר שהרצועה שבין הרחוב והמדרחוב תאוכלס ברובה.

תוואי אמת המים: במרכז מצוי ציר רביעי בכיוון צפון-דרום והוא ----- ציר אמת המים ההיסטורית של בית שאן. ציר זה ישוחזר ויפותח כאלמנט נופי המסביר את חשיבות המים להתפתחות האזור, להתנפשות ולנוי לאורכו.

7. תחבורה.

1. מערכת הדרכים

- א. בית שאן שוכנת בצומת דרכים בין עירוניות ת.מ.א. 3 ותכנית מפורטת שמ.ע.צ. מכינה מקצה תוואי חדש לדרך 90 בשולי העיר ממזרחה (ראה תרשים 1):
- דרך 90 מדרום לצפון העוברת כיום במרכז העיר.
 - דרך 71 ממערב למזרח העוברת בקצה הצפוני של העיר.
 - דרך 669 עוברת מדרום לבית שאן ומחברת את דרך 71 בצומת השיטה לדרך 90 מדרום לעיר.
 - דרך 6667 ממערב לעיר (ממסילות).
 - דרך 7078 הכניסה המערבית לבית שאן.
 - דרך 7109 ממזרח לעיר (ממעוז חיים).
- ב. תרשים מס. 1:
מפת האזור והדרכים העוברות בו.



מערכת הדרכים העירונית המתוכננת, הינה פועל יוצא של צרכים תחבורתיים חזויים מחד ושל אילוצים שונים מאידך. אילוצים אלה כוללים תוואים ומבנים קיימים, שטח הגן הלאומי והעתיקות ונתוני טופוגרפיה.

מערכת הדרכים העירונית מורכבת משילוב של דרכים בשלוש רמות: דרכים עורקיות, דרכים מאספות ודרכים מקומיות.

- (1) רחוב חיים שטורמן, כולל את השדרה העירונית הראשית במרכז הינו עורק תנועה ראשי בכוון צפון-דרום. רוחב זכות הדרך הוא 30-31 מ' לפי תכנון מפורט.
- (2) ויקי הכניסה לעיר מדרך 78, מהקצה הצפון-מערבי של העיר ועד לשטח המבונה, מהווה גם הוא עורק תנועה ראשי. רוחב זכות הדרך הוא 30 מ'.
- (3) עורק פנימי בשד' הארבעה המהווה חדירה עיקרית למרכז העיר וכן לחלק מהשכונות. רוחב זכות הדרך בחתך מינימלי הינו 24 מ' ובחתך סופי 30 מ'.
- (4) דרכים מאספות הכוללות את רחוב הרצל, יוספטל, ההסתדרות, משמר הגבול ואחרים, מוצעים כדרכים עם זכות דרך בחתך מינימלי ובחתך רצוי. החתך המינימלי הינו ברוחב 14 מ' - רוחב סופי 18 מ'.
- (5) יתר הדרכים הינן דרכים מקומיות, אשר עיקר יעודן הינו לאפשר את הנגישות לשימושי הקרקע בצדיהם. חתך דרכים אלה הינו ברוחב 13 מ' באזורי מגורים ו-14 מ' באזור תעשייה.

אילוצי מצב קיים ברחובות בנויים, יכולים לאפשר רוחב קטן מאלה תוך תכנון מערכת חד-סיטרית וחניה בהתאם.

2. הגן הלאומי

הגן הלאומי מהווה יעד מרכזי לביקור תיירים זרים ומקומיים גם יחד. מספר המבקרים הולך וגדל משנה לשנה, עם פיתוח האתר ופירסומו הרחב. עבודות החפירה והשיחזור הארכאולוגי בעיצומן והאתר טומן בחובו פוטנציאל תיורי עולה ורוב.

טבלת נתונים של מספר המבקרים החודשי ב-1988 ראה להלן :

חודש	תיירים	ישראלים	סה"כ
ינואר	9,394	4,545	13,939
פברואר	13,394	6,489	19,883
מרץ	17,140	20,250	37,390
אפריל	17,630	19,310	36,940
מאי	10,899	11,831	22,728
יוני	5,891	6,012	11,903
יולי	5,348	3,320	8,668
אוגוסט	3,834	3,637	7,471
ספטמבר	4,067	4,128	8,195
אוקטובר	8,651	6,245	14,896
נובמבר	6,652	4,419	11,071
דצמבר	4,594	4,246	8,840
סה"כ מבקרים בשנת 1988			174,046

ברמת התכנון המתארי יש להתייחס לשני סוגי מבקרים:

- מבקרים באתר הגן וסביבתו.
- הבאים למופעים שיהיו בתיאטרון שבאתר.

כמות החנייה ולוויה בכמות המבקרים החזויה, בהתפלגות שלהם על פני ימות השנה ובשעות היום.

לפי התחזיות יגיעו בשעת שיא 1000 כלי רכב קלים ו-25 אוטובוסים שיובילו 3000 מבקרים מותך 500,000 מבקרים החזויים להגיע בשנה.

מוצע בתכנון המפורט של החניונים להפריד בין חניוני האוטובוסים לחניוני הרכב הקל, בגלל השטחים השונים הנדרשים לתמרון וזוניה, בעיות בטיחות, והצורך לספק את חניית האוטובוסים סמוך ככל האפשר לכניסה.

החנייה הדרושה לבאים למופעים בתיאטרון שבאתר הגן הלאומי, מחושבים גם הם לפי התחזיות לפיכך, 1,200 כלי רכב יגיעו בארועי שיא למקום. מכאן מתקבל שדרוש שטח חנייה כפול למטרה זו לעומת השטח שחושב עבור מבקרי הגן. הפתרון לנושא מוצע ע"י הכוונת תנועה והסדרי תנועה זמניים.

3. תחבורה ציבורית

א. אוטובוסים

התחבורה הציבורית בבית שאן מבוססת על קווי אוטובוסים אל מחוץ לעיר. בעתיד ייתכן ויופעל קו פנימי בטבעת עירונית תוך שימוש בדרכים העורקיות והמאספות.

היות ויש קבוצת קווי אוטובוסים העוברים את בית שאן ומשרתים את תושביה, מוצע להבטיח שטח למסוף אוטובוסים באזור המרכזי, צמוד לשדרה העירונית הראשית. מסוף זה ישרת את הנוסעים בתחבורה ציבורית בנסיעות בין עירוניות ונסיעות עירוניות. למסוף כזה דרושות 6-8 תחנות ועוד מספר עמדות חנייה לרכב בהמתנה תפעולית. סה"כ דרושים כ-3 דונם למטרה זו. שטח זה יהיה בצמוד למבנה מסחרי אשר יהיו בו קופות, מודיעין, מסעדה ושרותים עבור הנוסעים.

ב. רכבת

בשטח בית שאן עובר תוואי מסילת רכבת וקיים שטח של תחנת רכבת מלפני קום המדינה. המסילה והתחנה הם שרידי "רכבת העמק". כיום המסילה מפורקת ואין פעילות רכבתית באזור. בתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל, שטחים אלה מיועדים לרכבת עתידית.

ג. שדה תעופה

במסגרת תכנית מתאר ארצית, לשדות תעופה ת/מ/א/15 מתוכנן שדה תעופה למטוסים קלים (דרגה 4) עבור העיר בית שאן. מיקומו מערבית לעיר במקביל לכביש עפולה - בית שאן. והוא נועד לספק שרותי-תעופה כללית ליצירת קשר של תושבי בית שאן וסביבותיה עם חלקי הארץ האחרים, בנוסף על מרכז לספורט התעופה ולתעופה חקלאית.

4. שלביות הפיתוח

על מנת לקדם את פיתוח בית שאן ואת הגן הלאומי בו, מוצע לנקוט בשורת צעדים בטווח הקרוב:

- א. סלילת השדרה העירונית הראשית.
 - ב. הכשרת חניון מרכזי ליד מקום מרכז המבקרים.
 - ג. יצירת מדרחוב.
 - ד. הכשרת מסוף התחבורה הציבורית.
- בעתיד עם התפתחות העיר, הגן והאזור כולו, ייסלל כביש 90 בתוואי החדש וכן הכניסות לעיר. במקביל יפותחו מאגשי החנייה הנוספים של הגן עד למלוא ההיקף הדרוש. נתוני פרק זה, מבוססים על דוחות תחבורה 1 ו-2 שנערכו ע"י ד"ר יורם בן יעקב עבור ועדת ההיגוי הבין משרדית לבית שאן.

8. שטחי תעשייה - בית שאן

בעקבות קביעת ועדת ההיגוי, את הצורך לאתר שטח מתאים לאזור תעשייה עתידי לבית שאן, בנוסף לשטח התעשייה הקיים בצפון הישוב היום, (שכולו מבונה), לצרכי יעד אוכלוסיה של 23,000-26,000 תושב, נבחנו 4 חלופות לאזור תעשייה ע"י הלוי-דואק ושות', יעוץ כלכלי.

1. אתר שלוחת הצבאים - אתר א'

אתר זה נקבע עוד במחצית שנות ה-70 כשטח פוטנציאלי לתעשייה עבור בית שאן. השטח מרוחק כ-3 ק"מ מכביש עפולה - בית שאן וכ-2.5 ק"מ מצפון לאזור התעשייה הנוכחי. מבחינה טופוגרפית, השטח משתרע כשלושה בכיוון מזרח מערב, ובו הפרשי גובה של כ-45 מ' מקצהו הדרומי לצפוני. אחוז השיפוע מתון ואינו עולה על 5-7 אחוז.

עתודת הקרקע גדולה (קרוב ל-1500 דונם) ומשמשת היום לשטחי מרעה. השטח גובל במורדות התלולים של נחל ישכר ומצוי על גבול המועצה האזורית בית שאן. לאתר אין היום נגישות טובה בשל העדר כביש. כמו כן אין לאזור תשתית למעט קו מתח גבוה החוצה את השטח מצפון לדרום.

2. אתר ב' - ממזרחה לאזור התעשייה הקיים.

אתר זה משתרע מזרחית לאזור התעשייה הנוכחי של בית שאן ומהווה לו המשך רצוף. בשוליו של האתר נמצאת מסילת העמק, המפורקת בקטעים רבים. היקף השטח כ-320 דונם מתוכם בבעלות רכבת ישראל כ-50 דונם. כל השטח אינו מעובד ומשמש בחלקו אדמת מרעה טרשית. הנגישות לשטח נוחה, הן מתוך אזור התעשייה הקיים והן מהכביש הראשי עפולה - בית שאן. האתר מצוי בתחומי המשבצת החקלאית של קיבוץ חמדיה.

3. אתר ג'.

מתחם קרקעי הגובל במערב עם אזור התעשייה הקיים ומערב לדרך המוליכה לבית הספר. הקרקע משמשת כקרקע חקלאית והיא מעובדת ע"י קבוץ שדה נחום. גודל השטח כ-400 דונם.

4. אתר ד'.

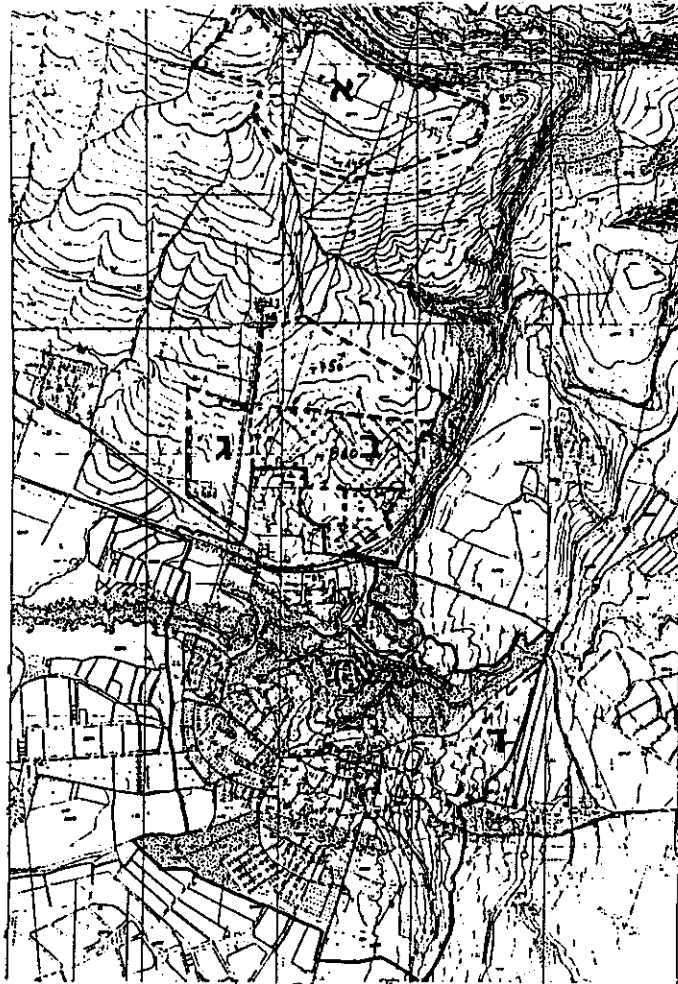
נמצא מזרחה לאזור הבנוי של בית שאן ובתחומי שיפוט המועצה המקומית. השטח משתרע על כ-300 דונם בין המתחם של המפעלים האזוריים לכביש בית שאן-בקעת הירדן-יריחו. עפ"י תכנית המתאר הארצית לדרכים יחצה את האתר כביש מס. 90 (צפון דרום) ויצמצם את אפשרויות הפיתוח שלו. רוב השטח (כ-70%) משמש היום בפועל כקרקע חקלאית מעובדת.

סיכום:

לאחר בדיקות והערכות שנערכו, סוכם שאתר ב' ו-ג' משולבים ממערב ומזרח לשטח התעשייה הנוכחי הוא המתאים ביותר. אין הוא משמש כקרקע חקלאית מעובדת, הוא מצוי בהמשך ישיר לאזור התעשייה הנוכחי. יש לו נגישות ישירה לכביש עפולה-בית שאן ועלות הפיתוח שלו תהיה דומה לעלויות הפיתוח של אזור התעשייה הקיים. הרחבת האזור בעוד כ-250-300 דונם תתאפשר ליצור במקום מוקד שירותים לתעשיות שכבר פועלות בסמיכות לבסס את אזור התעשייה הקיים והמוצעים יחד.

שטח זה נחלק לשנים מבחינת שלביות הפיתוח והצרכים. בשלב ראשון מומלץ לצרף לאזור התעשייה הקיים את השטח שמצפון וממזרח לו בהיקף כולל של כ-860 דונם. בשלב שני, אם יוכח הצורך בשטחים נוספים, ראוי לצרף את המשכו כלפי צפון.

תרשים מיקום האלטרנטיביון שנבחנו לצרכי שטח תעשייה עתידי:



-כג-

9. מגורים ומבני ציבור בבית שאן.

א. מגורים:

שטח השיפוט של בית שאן משתרע על פני כ-6,700 דונם, מתוכם מיועדים היום 1,596 דונם לצרכי מגורים (23.8%). הצפיפות העירונית הכוללת הנוכחית היא כ-2 נפשות לדונם, -8.2 נפש לדונם באזורי המגורים המוגדרים (בפועל הצפיפות גדולה יותר, מאחר ולא נוצלו כל שטחי המגורים). במושגים של משקי בית המדובר ב-2.0 יח"ד לדונם לפי ממוצע של 4.1 נפש למשק בית. יעד תכנית תפרושת 5.4 מיליון היא 20,000 נפש. יעד תכנית תפרושת 7.0 מיליון היא 26,000 נפש. קיבולת התכנית היא 30,000 נפש, שמשמעותה 5.37 יח"ד לדונם מגורים ברוטו.

בבדיקת קיבולת השטחים הפנויים המיועדים למגורים, נראתה אוכלוסית יעד זו כאבוהה, במיוחד לאור העובדה שיש הסכמה לפתוח את המשך הבניה של מגורים בבית שאן, בבנינים צמודי קרקע ובבניה חד-משפחתית ולא בבנינים רבי קומות.

התכנית החדשה מציעה אוכלוסית יעד של 23,000 נפש לבית שאן, דהיינו, תוספת של כ-10,000 נפש. יעד זה יושג ע"י תוספת של כ-400 דונם לשטחי המגורים ע"י ניצול ת.ב.ע. קיימת למגורים של כ-400 יח"ד בשכונה המזרחית וכ-258 יח"ד בשכונת מסילות.

סוג הבניה המבוקש היום בבית שאן הוא "בנה-ביתך", כשהמלצות משהב"ש הוא ל-3 סוגי בניה.

1. שטחי "בנה-ביתך" לאוכלוסיה המבקשת לשפר את תנאי הדיור שלה.
2. בתים בשיטת הבית הגדל המיועדת בעיקר למשקי בית צעירים.
3. בניה רוויה ברמה אבוהה במבנים ומקצבים שונים, המספקים מגוון דירות באדלטי שונים.

כל סוגי הבניה יבנו בתאום עם הנחיות יעוץ אקלימי, לשיפור איכות החיים ותוך פיתוח סביבתי מקיף.

ההוראות בשטחי המגורים החדשים כוללות הבטחת רצף כבישים וטיפול סטאטוטורי, תוספת מוסדות ציבור עירוניים ברצועה הדרומית לאורך הכביש הראשי, צפיפויות בניה הטרוגניות, רצף בינוי להגדרת שטחים פתוחים מוצללים, הצללת בנינים וגאות שטחים, הפניית בנינים לבינוי לכיוון צפון-מערב, מרווחים בין בנינים לאורזור, בניה מהחומרים אבן בזלת, אבן גיר וטיח.

ב. שיקום.

כל בית שאן מוגדרת היום כשכונת שיקום. פרוגרמה מפורטת לשיקום תסופק ע"י משהב"ש, כשהדגש יופנה לנושאים ספציפיים ומרוכזים בעדיפות ראשונה, לשם קבלת איכות תכנונית וביצועית התואמת את אופי המקום ובעיות האקלים. כמו-כן, מומלץ לשתף את התושבים בנושא שיקום המבנים, לקבלת מעורבות אישית וקשר לסביבה.

ג. מוסדות ציבור.

בבית שאן מרובים מוסדות החינוך והתרבות. במוסדות אלה לומדים כ-5,200 ילדים ונוער שהם 39% מאוכלוסית העיר. נוסף לכך יש פעילות תרבותית-חינוכית משלימה. להערכתנו, אין צורך, בעתיד הקרוב, ביעוד שטחים נוספים למבני חינוך, אלא להרחבות ותוספות מקומיות נדרשות. להלן, רשימת מוסדות החינוך, הציבור והמינהל הקיימים, כפי שנערכה ע"י מועצה מקומית בית שאן - 1989.

מוסדות חינוך

שם המוסד	הסוג	שטח מגרש בדונם כ-	מספר כיתות	מגמה
1. ב"ס אדיר	יסודי	16	16	החינוך העצמאי
2. ב"ס רמב"ם	"	10	17	ממלכתי-דתי
3. ב"ס חלוצים	"	8	13	ממלכתי
4. ב"ס תומר	"	14	23	"
5. ב"ס תחכמוני	"	15	23	ממלכתי-דתי
6. ב"ס מעיינות	"	15	13	ממלכתי
7. ב"ס שאול המלך	"	17	19	ממלכתי-דתי
8. ב"ס מאיר	"	11	18	"
9. ב"ס אלבוע	"	18	14	ממלכתי
10. ב"ס גולני	מיוחד	8	13	ממלכתי-דתי
11. חווה לחינוך חקלאי		11	4	ממלכתי-דתי
12. ב"ס אבנר	מעון	10	21	ממלכתי-דתי
13. ב"ס רוזבלט	מקיף	3	9	ממלכתי
14. ב"ס	"	22		דתי
15. ב"ס	"			כללי
16. בית זריצקי	מרכז ספורט	4	5	בית הפועל

מוסדות ציבור

1. אולם ספורט
2. מרכז קהילתי
3. ב"ס למוסיקה
4. מרכז למען הילד
5. ספריה מרכזית
6. מתנ"ס-שכ' שפרינצק
7. בית נכאת (מסגר)
8. בית מרכז הפיס
9. מרכז יום לקשיש
10. מופתרון
11. מרכזיה פדגוגית

מוסדות מינהל ובריאות

1. מועצה מקומית
2. מועצה דתית
3. משטרה
4. מגן דוד אדום
5. מכבי אש
6. הג"א
7. דאר מרכזי
8. לשכת הרווחה
9. קופ"ח מרכזית
10. קופ"ח שכ' ד'
11. מרכז בריאות

כמו-כן, קיימים אני-ילדים, מעונות יום ובתי כנסת שכונתיים.

ראוי לציין, כי שעור בעלי ההשכלה התיכונית בבית שאן גבוה מהמוצע בישובים עירוניים. אולם, קיים מיעוט בוגרים בעלי תואר אקדמאי. ייתכן כי שינוי הבסיס הכלכלי הנוכחי של הישוב מתעשה ושירותים לעסקי הארחה, תיירות, ארכאולוגיה, ישנו גם את היקף ומגמות ההשכלה הגבוהה, וימשכו הגירה מתאימה לעיר.

ביבליוגרפיה

=====

- אביצור, ש., - סקר מתקני כוח המים בארץ ישראל - 1963 תשכ"ג
אביצור, ש., - לתולדות ניצול כוח המים בארץ ישראל - 1960
אגף העתיקות והמוזיאונים - משרד החינוך והתרבות-חדשות
ארכאולוגיות, צא-1988 תשמ"ג
אל, צ., - בית שאן-פרקים בתולדות העיר -1976
החברה לחקירת ארץ ישראל ועתיקותיה - בקעת בית שאן - הכינוס הארצי
השבעה-עשר לידיעת הארץ-תשכ"ב
הירשפלד, י., - בית המגורים הארץ ישראלי בתקופה הרומית-ביזנטית-
תשמ"ז
המועצה המקומית בית שאן - סקר רמת הפיתוח בית שאן -1970 תש"ל
ניר, ד., - אזור בית שאן - חבל ארץ בגבול המדבר-תשכ"ב
פוקס, ג., - יוון בארץ ישראל-בית שאן בתקופה ההלניסטית-רומית
צורי, נ., - סקר ארכאולוגי בעמק בית שאן-תשכ"ב
רוזנטל, א., - מאמר-אותות התראה מוקדמים לחדירת תמלחות סיוניות-
כלורידיות למי ונהום שפירים-השלכות על תכנון וניהול משאבי המים
בישראל-הנדסה 1986 עמ' 39
רול, י., - מערך הדרכים הרומיות בארץ ישראל-תשל"ו

ביבליוגרפיה בלועזית

- BROWN - COSA, THE MAKING OF A ROMAN TOWN
BROWN E F., - ROMAN ARCHITECTURE- 1961
BOETHIUS, A.,-ETRUSCAN AND EARLY ROMAN ARCHITECTURE
YADIN, Y., AND GEVA,S., - QEDEM-1986
ROMAN Y.,- ERETZ (MAGAZINE), IN THE FOOTSTEPS OF DIONYSUS
NURSEMAID -1988
THE SURVEY OF WESTERN PALESTINE - ARCHEOLOGY
WARD-PERKINS,J.B.,-PLANNING AND CITIES -1974
WHEELER M.,- ROMAN ART AND ARCHITECTURE

הוראות התכנית

תוכן הוראות התכנית. עמ' 1-67

פרק 1 - כללי. 1-6

1	השם והתחולה	1.1
1	גבולות התכנית	1.2
1	שטח התכנית	1.3
1	מסמכי התכנית	1.4
1	יוזמי התכנית	1.5
1	הזמנת והנחיית התכנית	1.6
1	המתכנן	1.7
2	מטרות התכנית	1.8
2	יחס לתכניות אחרות	1.9
3	פרוש מונחים	1.10
4-6	יעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם	1.11

פרק 2 - הוראות כלליות 7-12

7	תנאים למתן היתרים	2.1
7- 8	תכניות מפורטות	2.2
8- 9	הוראות לעיצוב עירוני ונופי	2.3
9	זמן ביצוע של התכנית	2.4
9-10	חלוקה ואחוד קרקעות	2.5
10	הפקעות	2.6
11	הגבלות בניה בשטח עתיקות	2.7
11	הגבלות בניה בגן לאומי	2.8
11	היושר להריסת בנין	2.9
11	הוראות בניה	2.10
11	גישת לנכים	2.11
12	תקן רעידת אדמה	2.12
12	חדוש של תעודת היתר לבניה	2.13
12	תעודת גמר	2.14
12	השבחה ופיצויים	2.15

פרק 3 - הוראות ליעודי קרקע 13-37

13-29	שמושים מותרים באזורים	3.1
30-31	הוראות בניה לאזורי מגורים	3.2
32-35	הוראות בניה ליעודי קרקע	3.3
35-36	הנחיות ותנאים מיוחדים	3.4
36	שימוש חורג	3.5
37	אתרים ארכאולוגיים מחוץ לגבולות הגן הלאומי	3.6

פרק 4 - תחבורה 38-48

38-42	דרכים	4.1
42-46	חנייה	4.2
47	מדרחוב, טיילת	4.3
47	שטח למסילת רכבת	4.4
47	מסוף אוטובוסים	4.5
47	מערכת הדרכים הראשיות	4.6

<u>49-52</u>	<u>פרק 5 - הנראות למערכות תשתית</u>	
49	נקודת מי גשם	5.1
49	אספקת מים	5.2
50	בירוב	5.3
50	הרחקת אשפה ופסולת מוצקת	5.4
	חשמל, טלפון, וכבלים לטלוויזיה	5.5
50-51	בכבלים	
51	תאורה ציבורית	5.6
52	יסודות למבנים	5.7
52	בניה ביטחונית	5.8
52	מקלטים	5.9
	<u>פרק 6 - הנראות בנושאי חזות העיר</u>	
<u>53-58</u>	<u>ואיכות הסביבה</u>	
53-57	חזות העיר	6.1
57	איכות סביבה ומניעת זיהום	6.2
58	שיקום שכונות	6.3
<u>59-63</u>	<u>פרק 7 - הנחיות אקלימיות</u>	
	אקלים אזור בית שאן	7.1
<u>64-66</u>	<u>פרק 8 - גן לאומי</u>	
64	גן לאומי	8.1
64	מטרות הגן הלאומי	8.2
64	תכנית מפורטת לגן לאומי	8.3
64	היתרי בניה	8.4
64-65	כניסות לגן לאומי	8.5
	מוסדות ציבוריים ואקדמיים	8.6
66	בתחום הגן הלאומי	
66	תנועה בגן לאומי	8.7
66	מבני שדות בתוך גן לאומי	8.8
66	שיקום נחל חרוד	8.9
66	סימון תוואי חומת העיר העתיקה	8.10
66	עצים לשימור	8.11

פרק 1 - כללי

- 1.1 השם והתחולה:

תכנית זו (להלן "התכנית") תיקרא "תכנית מתאר מקומית בית שאן, מס' 6995", ותחול על מרחב תכנון מקומי בית שאן, בהתאם לרשימת גושים וחלקי גושים דלהלן:
- גושים בשלמותם:

22871, 22872, 22873, 22874, 22875,
22876, 22877, 22878, 22879, 22906,
22907, 22908.
- חלקי גושים:

22884, 22885, 22888, 22889, 22890,
22891, 22892, 22893, 22894, 22895,
22903, 22904, 22906.
- 1.2 גבולות התכנית:

כמותתם בקו כחול עבה בתשריט התכנית.
- 1.3 שטח התכנית:

כ-6,700 דונם.
- 1.4 מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית 67 עמודים.
2. תשריט בק.מ. 1:5000.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 1.5 יוזמי התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לבית שאן.
- 1.6 הזמנת והנחיית התכנית:

ועדת ההיגוי הבין-משרדית המשותפת ל: משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה והמועצה המקומית בית שאן.
- 1.7 המתכנן:

אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים.
"איתות" - יועץ תחבורה.

- 1.8 מטרות התכנית:

- א. הנחיית הפיתוח העירוני ליעד אוכלוסיה של כ-23,000 נפש, כולל הקצאת שטחים מתאימים למגורים, מבני ציבור ותעשייה.
- ב. פיתוח שדות תיירות המיועדים לשרת את המבקרים.
- ג. הסדרת הקשרים וזיקות הגומלין בין העיר בית שאן, הגן הלאומי ואתר בית שאן העתיקה הנמצא בתחומה.
- ד. פיתוח העיר תוך התחשבות באקלים המיוחד של האזור מתוך כוונה לשפר את נוחות התושבים והמבקרים, בתוך המיבנים ומחוצה להם.
- ה. שילוב בית שאן במערך הדרכים הארצי המתוכנן.
- ו. הסדרת שטחי התעשייה לבית שאן.
- ז. לשפר ולשקם את רקמת המגורים ביישוב, תוך התחשבות בשטחים ציבוריים פתוחים, נתוני אקלים, טבע, נוף והיסטוריה.
- ח. שילוב במערך העירוני של בית שאן, את אתריה ההיסטוריים הכוללים: בנינים לשימור, אמות מים, הומת העיר העתיקה, נחל חרוד ואלמנטים יחודיים נוספים.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות:

- 1.9.1 יחס לתכניות ארציות ומחוזיות - התכנית

כפופה לתכנית מתאר ארצית לדרכים ת.מ.א. 3, לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל ת.מ.א. 23, לתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים ת.מ.א. 8, ולתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון ת.מ.מ. 2.
- 1.9.2 יחס לתכניות מתאר מפורטות ותכניות מתאר

מקומיות - תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם כניסת התכנית לתוקפה, תשארנה בתוקף רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהן והוראות התכנית.

- 1.10 פרוש מונחים: -----
בתכנית תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתוספותיו
ובתקנותיו ולמונחים הבאים המשמעויות
הרשומות בצידם:
- 1.10.1 אחוז בניה מותר: היחס באחוזים בין שטח
----- הבניה המותר ושטח המגרש
או שטח יעוד הקרקע אחרי שהופרשו ממנו
שטחים לצרכי ציבור לפי הוראות התכנית,
או תכנית מפורטת.
- 1.10.2 גובה בנין: הפרש בגובה האנכי שבין חלק
----- מבנה כלשהו הכלול בתחום
בנין, ורום הקרקע הטבעית שמתחתיו.
- 1.10.3 אזור שמוש קרקע: פרושו שטח מסומן
----- בתשריט, בצבע בקווקו
או בקו תחום, בין אחד מהם ובין
בצרופיהם, לציון סוג ואופן השמוש בקרקע
ובבנינים, המותר באותו אזור בהתאם
לתכנית.
- 1.10.4 מגרש: פרושו שטח קרקע המיועד לבניה ע"פ
----- גבולות שנקבעו בתכנית מפורטת או
בתשריט חלוקת קרקע, לאחר שהופרשו שטחים
לצרכי ציבור.
- 1.10.5 קו בנין: קו בנין כמוגדר בתקנות התכנון
----- והבניה (בקשה להיתר, תנאים
ואגרות) תש"ל 1970 סעיף 1.
- 1.10.6 שטח בניה: כולל כל שטחי הרצפה המקורים
----- בלבד, לרבות קירות והכל כפי
שיפורט בתכניות המפורטות.
- 1.10.7 מדרחוב, טיילת: דרך לתנועה משולבת של
----- הולכי רגל ורכב תוך מון
עדיפות להולכי רגל.
- 1.10.8 מתחם לתכנון מפורט: מתחם לתכנון מפורט,
----- הוא שטח קרקע אשר
נקבע בתכנית כאזור תכנון.
- 1.10.9 שטח עתיקות: אתר עתיקות כמשמעותו בחוק
----- העתיקות תשל"ח.

1.11 יעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם: (החישובים נעשו ע"י מדידה גרפית)

יעודי קרקע	סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
מגורים			
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	1560	23.29
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב	360	5.37
מרכזים ותיירות			
מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי)	שטח צבוע בפסים אפורים באלכסון על רקע אפור בהיר	90	1.34
מרכז תיירות (כולל כביש קיים, קטע מדרחוב וגן-ציבורי)	שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסרוגין ומותחם חום כהה	85 (שטח) לבינוני (בלבד)	1.27
אזור מלונאות משולב בעתיקות	שטח צבוע צהוב ומותחם חום כהה	35	0.52
אזור מגורים ושרותי ארוח	שטח צבוע פסים אלכסוניים צהובים ותכלת לסרוגין ומותחם חום כהה	85	1.27
ציבור			
אזור לבניני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	260	3.88
אזור לבניני ציבור בתחום הגן הלאומי	שטח צבוע ירוק משובב בקווים כפולים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק כהה ומותחם חום כהה	(65) כלול משטח גן לאומי בשטח גן לאומי כהה	(4.19)
שטחים פתוחים			
גן לאומי	שטח צבוע ירוק משובב בקווים כפולים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק כהה	1550	23.14
שטח פתוח ציבורי (שכונתי)	שטח צבוע בירוק	300	4.48

שטח בדונם	שטח ב-%	סימון בתשריט	יעודי קרקע (המשך)
160	2.39	שטח צבוע בירוק ומותחם חום כהה	ש.פ.צ. כלל-עירוני מוקדי פעילות נופש וספורט
320	4.78	שטח צבוע בירוק על רקע מנוקד	ש.פ.צ.-שולי הישוב וחורשות
260	3.88	שטח צבוע בירוק כהה על רקע מנוקד	ש.פ.צ.-שולי כביש בין עירוני ושולי אזור תעשייה
כלול בשטח חורשות		שטח צבוע בירוק על רקע מנוקד תחום בקו אדום מקוטע.	ש.פ.צ.-תחום עצים לשימור
כלול בשטח חורשות		שטח צבוע ירוק על רקע ריכוז של עיגולים	ש.פ.צ.-כניסות לעיר
440	6.57	שטח עליו צבועים קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
			תעשייה
500	7.46	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
			תחבורה
500	7.46	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
		שטח צבוע אדום	דרך חדשה או הרחבת דרך
25	0.37	שטח צבוע בירוק כהה על רקע משובץ	מדרחוב וטיילת
95	1.42	שטח צבוע אפור ומותחם חום כהה	שטח מסילת ברזל
			שונות
60	0.90	שטח צבוע צהוב בהיר משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק	בית קברות
15	0.22	שטח צבוע אפור ומותחם בסגול על רקע פסים אלכסוניים	אזור למתקנים הנדסיים

1.12 סימונים שונים בתשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
גבולות התכנית מספר מתחם תכנון מספר הדרך קו בנין מינימלי רוחב הדרך	מסומן בקו כחול עבה מסומן במספר בתוך עיגול מספרה שחורה ברבע העליון של העיגול מספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
שדרות עירוניות ראשית	ועיגולים ברצף אחיד לצידי הדרך על ורקע התשריט
שדרות שכונתיות דרכים ושבילים בתוך השכונות	שורה כפולה של נקודות על רקע התשריט שורת נקודות על רקע התשריט
כניסות לאן הלאומי	סימון משולש ירוק ממוספר לכוון כניסה
תוואי חומת העיר העתיקה והטיילת שלאורכה	סימון מלבנים בצבע סגול על רקע צבוע ובירוק (מלבנים בצפיפות גבוהה, סימנם - קטע חומה גלוי)
"פרוייקט המים" (אמות מים)	סימון קו בצבע כחול
נחל חרוד	סימון קו בצבע כחול עם שוליים בצבע תכלת
מצפורים איתור לתחנת דלק	סימון ע"י חלק מ"שושנה" לכוון הנוף סמל של עיגול אפור ובתוכו האות ד'
איוורור לחניה ציבורית	סמל של ריבוע אדום ובתוכו האות ח'
מבנה/חזית לשימור אתר ארכאולוגי אתר לאומי שטח עתיקות פרוזדור לקווי חשמל	סימון האות ש' על המבנה סימון משולש שחור ממוספר שטח משובץ בקווים אלכסוניים מצולבים שטח מותחם בקו שחור מקוטע קו כפול מקוטע בצבע אדום

סימוני הגבולות בניה עפ"י ת.מ.א. 15:

קו תח"ר 25, 30 אזור ציפורים א' אזור ציפורים ב'	קו דק קו עבה מרוסק שני קווים עבים מרוסקים עם שתי נקודות, לסירוגין
--	--

פרק 2 - הוראות כלליות

- 2.1 תנאים למתן
היתרים:

- לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית
לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא אחרי
מילוי התנאים שנקבע בתכנית לגבי ביצוע
אותה פעולה בנושאים הבאים:
- א. הגשה ואישור תכניות מפורטות והוראות
עיצוב לסוגיהן (סעיפים 2.2-2.5 בפרק
זה).
- ב. הבטחת גישה ותשתיות (סעיפים 2.6,
ו-2.5.4 ה' בפרק זה ופרק מס' 5).
- ג. קבלת היתרים מיוחדים (סעיפים 2.7,
2.8, 2.9 בפרק זה).
- ד. הבטחת איכות הסביבה (הוראות פרק 6).
- ה. הבטחת יצירת תנאים לשיפור תנאי
האקלים (הוראות פרק 7).
- וכן מילוי תנאים נוספים שהועדה המקומית
תמצא לנכון להתנות לשם מניעת מטרד
לסביבה או לציבור עקב ביצוע הפעולה
הנ"ל.
- 2.2 תכניות
מפורטות:

- כל היעודים והשמושים בקרקעות ובבניינים
הכוללים בתחומי התכנית יהיו כפופים
לתכניות מפורטות כמשמען בחוק.
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא
בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. שיפוצים
בתחום המעטפת של המבנים הקיימים הנדרשים
לצרכי בטיחות, הבטחת רמת דיור ושרותים
נאותה, שיקום אקלימי, יישום תקן ישראלי
413 לרעידות אדמה, יותרו גם בטרם הכנתה
של התכנית המפורטת, בתנאי שהמבנים הנ"ל
אינם מהווים שמוש חורג כמשמעו בחוק.
- 2.2.1 תחומי תכניות
מפורטות:

- תחומי תכניות מפורטות שתוגשנה בעקבות
התכנית ייקבע לפי גבולות מקסימליים של
המתחמים הממוספרים ע"ג התשריט,
והמסומנים ע"ג תכנית החלוקה בסעיף 3.3.2
להלן, ולפי הצורך בתחומי המתחם, בכל
מקרה לגופו של ענין.
בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר לוועדה
המקומית הגשת תכנית בשטח קטן יותר, על
רקע המתחם.

- 2.2.2 גבולות מדויקים: -----
בתכניות מפורטות שתבואנה בעקבות התכנית, לא יחשבו כשינויים לתכנית סטיות מהתשריט הנובעות מקביעה מדויקת של גבולות ופרוט יתר, כאון: התוויה מדויקת של דרכים חדשות, מיקום מדויק של יעודי קרקע שסומנו באמצעות סמלים וכו', לפי שיקול דעת של הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- 2.2.3 פרוגרמה לתכניות מפורטות: -----
לתכניות מפורטות של כל האזורים לפי סעיף 2.2.1 יצורף מסמך פרוגרמתי מפורט, כפוף להוראות שנקבעו לגבי כל אחד מהאזורים בפרק 3.
- 2.3 הוראות לעיצוב עירוני ונופי: -----
לתכניות מפורטות של האזורים לפי סעיף 2.2.1, תצורפנה הוראות לעיצוב כמפורט להלן, אשר יהיו חלק בלתי נפרד מהתכניות האלה. תכנית לעיצוב עירוני תוכן בק.מ. שלא יקטן מ-1:1250.
תכנית לעיצוב נוף תוכן בק.מ. שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- 2.3.1 מטרת ההוראות לעיצוב עירוני ונופי: -----
מטרת ההוראות לעיצוב עירוני תהיה לקבוע את העיצוב התלת-מימדי של השטח המתוכנן עפ"י התכונות הבאות, כולן או חלקן:
- א. עיצוב מבנים: איתור, מימדים, עיצוב -----
צורתם החיצונית, תומך וצבע, הגדרת מיקום שמוש באבן מקומית - בזלת, יחס בין מבנים לבין סביבתם, מבנים לשימור ותנאים לשמושם.
- ב. עיצוב שטחים וחללים בין בניינים, חלק -----
של רחובות ככרות וגנים ציבוריים: -----
מפלסים וחתכים, גובה מבנים, חזות של פרטים ארכיטקטוניים בחזיתות, מיקום ועיצוב של ריהוט רחוב, ריצוף שטחים ציבוריים, שילוב נטיעות ופיתוח גינות לפי רשימת עצים וצמחים בסעיף ג' 3.1.7 להלן.
- ג. עיצוב נופי: לגבי פיתוח אזורים בעלי -----
רגישות נופית כאון: -----
כניסות לעיר, שולי העיר, גן לאומי, כביש ארצי או אזורים בעלי רגישות חזותית על דעת הועדה המקומית או שטחים אחרים לפי הוראות התכנית, ותעסוק בנושאים של שילוב עתיקות בגן הלאומי, נטיעות, סוגם ומיקומם, פיתוח שטח ועבודות קרקע,

הצבת מתקנים לפעילויות נופש בחיק
הטבע ועיצובם, ונושאים דומים בהתאם
לאופי השטח המתוכנן.

2.3.2 שינויים למבנים
קיימים בתחום
הוראות לעיצוב
עירוני ונופי:

בשטחים שעליהם חלה תובת הגשת הוראות
עיצוב עירוני ונופי לפי התכנית לא יותרו
שינויים או תוספות למבנים קיימים אלא
בהתאם להוראות עיצוב עירוני ונופי
מאושרות.

2.3.3 הגשת הוראות
לעיצוב
עירוני ונופי:

הוראות לעיצוב עירוני ונופי תוגשנה
לועדה המקומית יוזזי עם התכנית המפורטת
החלה על אותו השטח. יהיה מסמכותה של
הועדה המקומית לקבוע אלו הוראות מתוך
הרשימה שבסעיף 2.3.1 יפורטו יחד עם הגשת
התכנית המפורטת ואלו עם הבקשה להיתר
בניה, וכן אלו הוראות יהיו בעלות תוקף
מחייב ואלו בעלות ערך של הנחיה בלבד.
הועדה המקומית רשאית לדרוש הגשת חתכים,
צילומים או מודלים של שטח התכנית, הכל
לפי המקרה הספציפי.

2.3.4 חובת הגשת
הוראות לעיצוב
עירוני ונופי:

לא ינתן היתר בניה בשטחים עליהם חלה
חובת ההכנה של הוראות לעיצוב עירוני
ונופי, אלא בהתאם לתכניות עיצוב מאושרות

2.4 זמן בצוע של
תכנית:

הועדה המקומית רשאית להגביל את תקופת
הביצוע של תכנית מפורטת, הוראות עיצוב
עירוני או נופי ו/או כאשר ביצוע בשלבים,
באופן כזה שבמידה ולא תבוצע תוך התקופה
שנקבעה מתבטלת התכנית מאליה.

2.5 חלוקה ואחוד
קרקעות:

בקרצעות שבתחומי התכנית, בהם קיימת
חלוקה שאינה תואמת את מציאות הבינוי
הקיים, או אונ גבולות האזוריים והדרכים
לפי תשריט התכנית, על דעת הועדה המקומית
או המחוזית. תוכנה תכניות חלוקה כאמור
בפרק ג' סימן ז' ובפרק ד' לחוק,
כדלקמן.

2.5.1 התאמת גבולות
של חלקות
קיימות:

גבולותיהן הנוכחיים של חלקות שאינם
תואמים את גבולות האזורים והדרכים של
תשריט התכנית יתואמו בתכניות מפורטות
בהתאם לתכנית.
10/...

- 2.5.2 תכניות חלוקה באזורים לפיתוח: -----
- לתכניות מפורטות של אזורים לפיתוח חדש בהן קיים פער בין מערך יעודי הקרקע ומגרשי הבניה ובין חלוקת הקרקע הקיימת, תצורפנה תכניות לחלוקה מחדש התואמות את הוראות התכנית והוראות התכנית המפורטת של אותו אתר.
- 2.5.3 תכניות חלוקה באזורים בנויים: -----
- באזורים בנויים בהם חלוקת הקרקע הרשומה סותרת באופן מהותי את הבינוי הקיים, תוכננה תכניות חלוקה מחדש התואמות את הבינוי הקיים.
- 2.5.4 תנאים לתכניות חלוקה: -----
- היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן לפי התנאים כדלקמן:
- א. החלוקה למגרשים היא בהתאם לתנאי תכנית זו או תכנית מפורטת שבאה בעקבותיה.
- ב. אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה, תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו אזור.
- ג. על ביצוע החלוקה יופרשו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- ד. נקבעו תנאים להפסקת השמושים החורגים ולהריסת המבנים או חלקי המבנה שהוקמו ללא היתר, באם היו כאלה.
- ה. כל חלקה מוצעת וזהיה גובלת עם דרך או קשורה באופן מתאים לדרך, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 2.6 הפקעות: -----
- על הועדה המקומית להבטיח שכל תכנית מפורטת ו/או תכנית חלוקה תקצה שטחי קרקע לצרכי ציבור בהתאם לצרכים ולחוק. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התכנית, ע"פי תכניות מפורטות, יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם מועצה מקומית בית שאן, בהתאם לחוק.

- 2.7 הגבלת בניה בשטח עתיקות: -----
בשטח עתיקות לא ינתן היתר לפי פרק זה
ללא אישור מראש ובכתב ממנהל רשות
העתיקות ובהתאם לתנאיו, וכן בהתאם לחוק
העתיקות תשל"ח.
- 2.8 הגבלות בניה בגן 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.
- 2.9 הגבלות בניה לבטיחות הטיסה: -----
הגבולות בניה לבטיחות הטיסה המוטלות על
ש"ת בית שאן וסביבתו חלות על חלקים משטח
התכנית בהתאם לתשריט. הבניה ושימושי הקרקע
בתחום זה - בהתאם להוראות ת/מ/א/15.
- 2.10 היתר להריסת בנין: -----
מבלי לפגוע בהוראות כל דין לא ינתן היתר
להריסת בנין או חלק ממנו, אלא באישור
מהנדס העיר בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
- א. הבנין מסוכן מבחינת יציבותו ומהנדס
העיר קבע שאין דרך יעילה לחזקו.
 - ב. הריסת הבנין או חלק ממנו נעשית לשם
העברת דרך, הרחבת דרך או התקנת חניה
ציבורית.
 - ג. הריסת הבנין נקבעה בתכנית מפורטת.
 - ד. בקשה להיתר להריסת בנין, או חלק
ממנו, הוגשה לוועדה המקומית בלוי
תכנית מפורטת ואין לבנין חשיבות
לאומית, דתית, הסטורית, ארכיטקטונית,
מדעית או אסטטית.
 - ה. לא ינתן היתר להריסת מבנים בגן לאומי
ואתר עתיקות, אלא באישור רשות
העתיקות ו/או רשות הגנים הלאומיים
בהתאמה כאמור בסעיפים 2.7 ו-2.8 לעיל.
- 2.11 הוראות בניה: -----
במקרה של אי-התאמה או סתירה בין הוראות
בניה שונות עפ"י תכנית זו, כגון: הוראות
לצפיפות מגורים, גובה בנינים, מספר קומות
וכדומה, תקבע ההוראה המחמירה יותר.
- 2.12 גישה לנכים: -----
בכל התכניות המפורטות המתייחסות לשטחי
ציבור, יובטחו תנאי גישה מתאימים לנכים,
כנדרש בחוק.

- 2.12 תקן רעידות אדמה: -----
בכל בקשה להיתר, יש להוסיף נספח התייחסות לתקן רעידות אדמה מס. ת"י 413, ויישומו בתכנית הקונסטרוקציה של המבנה, חתומה ע"י מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.13 חדוש של תעודת היתר לבניה: -----
היתר בניה שניתן לפני כניסת התכנית לתוקף, המבקשים חידושו או הארכת תוקפו, יותאמו תנאיו לוויישות התכנית.
- 2.14 תעודת גמר: -----
עם השלמת בית שעליו ניתנה תעודת היתר בניה, תוציא המועצה המקומית תעודת גמר לגבי אותו בית. המועצה המקומית תהיה רשאית לסרב ליתן תעודת גמר כזו אם אין הבית הולם את ועודת ההיתר לבניה, או כל דרישה מדרישותיה של התכנית הזאת, או של התכנית שלפיה נבנה הבית, או של כל חוק עזר.
לא יחזיקו בשום בית ולא ישתמשו בו, אלא אם כן הושגה תחילה תעודת גמר על אותו בית מאת המועצה המקומית.
- 2.15 השבחה ופיצויים: -----
היטל השבחה, כאמור בתוספת השלישית לחוק, או פיצויים, כאמור בפרק ט' לחוק, הנובעים משינוי ערך הקרקע בעקבות הוראות התכנית, יקבעו רק על בסיס תכניות מפורטות קיימות התואמות לתכנית זו, על בסיס תכניות מפורטות שתבואנה בעקבותיה, או על בסיס היתר בניה שניתן לפי סעיף 78 ו/או על בסיס היתר בניה הניתן לפי תכנית מפורטת. גביית היטל ההשבחה תבוצע כאמור בחוק.

פרק 3 - הוראות ליעודי קרקע.

3.1 שמושים מותרים
באזורים:

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט של התכנית בהתאם ליעודו, ישמש רק לשמושים המותרים באותו אזור, כמפורט בסעיפים 3.11 עד 3.1.23 להלן, כפוף לתנאים ולהוראות הכלליות שבפרק 2, ולהוראות בניה ופיתוח ליעודי קרקע המפורטות בסעיפים 3.2 עד 3.5 בפרק זה. להלן רשימת השמושים המותרים באזורים לפי יעודם:

3.1.1 אזור
מגורים ב':

אזור זה מיועד לשכונות מגורים בצפיפות נמוכה ובינונית, ויותרו בו השמושים הבאים, כפוף להוראות בניה כמפורט בסעיף 3.2.1 ולפי תכנית מפורטת:

א. מגורים: במבנים חד או דו-משפחתיים

על חלקות נפרדות או בבניה מורכבת, צמודת קרקע, (מבנים טוריים, קוטג'ים, בינוי שטיח וכד').

ב. מבני ציבור: המיועדים לשרת בסמיכות

את המגורים:
חינוך: גני ילדים, מעונות יום ובתי

ספר יסודיים.
בריאות: תחנות לטיפול באם ובילד.

דת: בתי כנסת קהילתיים.

ג. מסחר קמעונאי ושרותים אישיים

בבתי עסק בודדים הקטנים מ-100 מ"ר או בריכוזים שלא יעלו על 5 בתי עסק, ועל 200 מ"ר סה"כ, המיועדים לשרת בסמיכות אזורי מגורים ושאינם מהווים מטרה לסביבתם בשל תנועת כלי רכב גדולה או בשל רעש ולכלוך.
השמושים המותרים יכללו:
מסחר: חנויות למסחר קמעונאי של מזון, -----
טכסטיל והלבשה, עור והנעלה, כלי בית ומטבח, חפצי אומנות, פרחים וחפצי נוי, חפצי חן ותכשיטים, מכשירי כתיבה, ספרים ועתונים, צעצועים ומכשירי ספורט, בתי מרקחת, חנויות לתמרוקים וסחורות מעורבות.

שרותים חברתיים: מועדוני תרבות, חברה

וספורט.

שרותים עסקיים ואישיים: מספרות

ומכוני יופי,
שרותי כביסה, משרדים של בעלי מקצועות
חופשיים, וכדומה.

ד. שטחים פתוחים ציבוריים שכונתיים כגון

גני משחקים לילדים, גנים ציבוריים
ומרחבי ירק לשהות נופש ומשחק, מתקני
ספורט מקומיים בודדים או ברכוזים שלא
יעלו על 1.5 דונם, חורשות ונטיעות נוי,
ירק והפרדה, שבילים ככרות ואזורי הליכה
לרבות מעברים להולכי רגל וכן פעולות
הקשורות בפיתוחם כולל הצבת מתקני רהוט
חוצות ובניית מבני שרותים בהיקף שלא
יעלה על 2% מהשטח.

ה. שרותי תחבורה: מקומיים שיכולים להמצא

באזורי מגורים כגון
דרכים מקומיות, משטחי חנייה ציבוריים
עד 40 מכוניות, מעברים, שבילים להולכי
רגל וככרות, תחנות עירוניות לתחבורה
ציבורית.

וכן שמושים דומים שלא פורטו לעיל, על דעת
הועדה המקומית.

במבנים קיימים בלבד תותר תוספת בניה
כלא תכנית מפורטת כמפורט להלן.

1. מבני ציבור - ס"ה 60% בניה בשתי קומות
(כולל מצב קיים).

2. מסחר קמעונאי ושרותים אישיים. תותר
בניה עד 100 מ"ר (כולל המצב הקיים).

אזור זה מיועד לשכונות מגורים בצפיפות
בינונית וגבוהה ויותר בו מגורים בבתי
דירות נפרדים או בבינוי שטחי, וכן השמושים
המפורטים בסעיף 3.1.1 ב'ה' כפוף להוראות
הבניה בסעיף 3.2.2 ולפי תכנית מפורטת.
באזור זה קיימים 2 מבנים בני 8 קומות.

3.1.2 אזור
מגורים ג':

במבנים קיימים בלבד תותר תוספת בניה ללא
תכנית מפורטת כמפורט להלן:

1. מבני ציבור - ס"ה 60% בניה בשתי קומות
(כולל מצב קיים).

2. מסחר קמעונאי ושרותים אישיים. תותר
בניה עד 100 מ"ר (כולל המצב הקיים).

3.1.3 אזור מגורים ושרותי ארוח:

א. באזור זה, הנמצא בתחום אזור מגורים
ב', באתר שכונת החלוצים, ישולבו
מלונות משפחתיים עד 20 חדר וחדרים
להשכרה.
לא תותר הרחבתם של המגורים הקיימים
מעבר להיקפם הנוכחי.
בנייתם של מלונות משפחתיים ושרותי
ארוח, תעשה לפי הנחיות רשות העתיקות
ואישור משרד התיירות והמועצה המקומית.
הבינוי יעשה לפי תכנית מפורטת הכוללת
הוראות לעיצוב, בתאום מלא עם רשות
העתיקות ולפי עקרונות המופיעים בחתך
הרעיוני בסעיף 2-3.1.4.

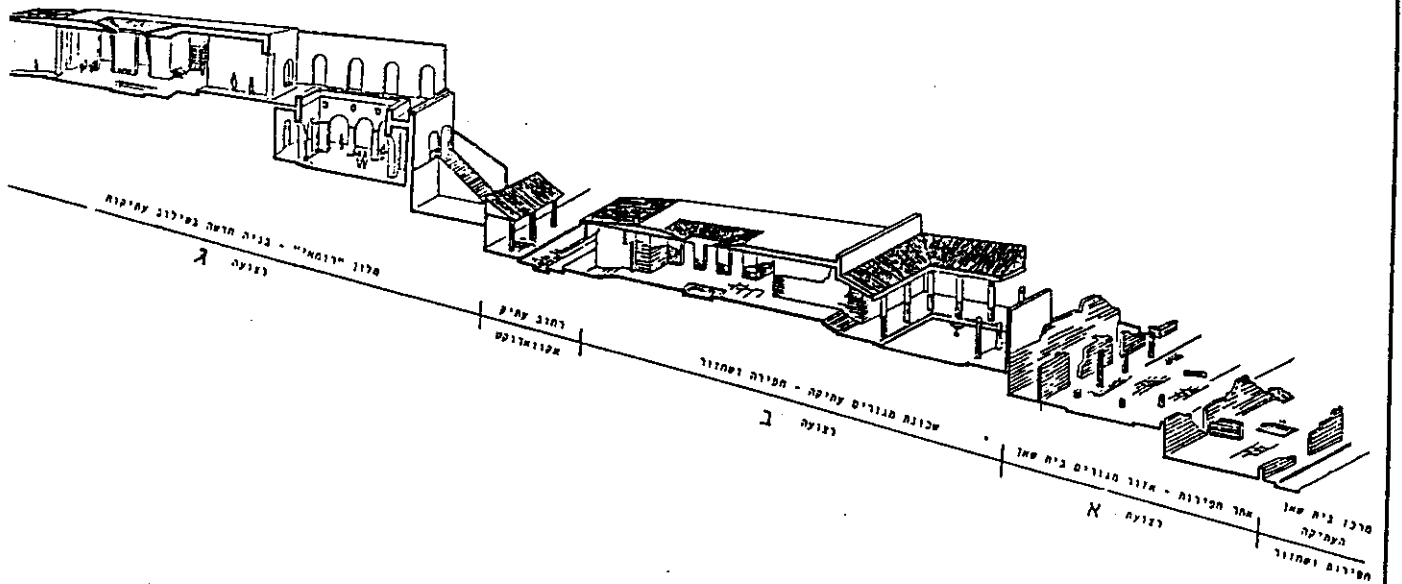
ב. באזור זה, הנמצא בתחום אזור מגורים
ג', במרכז העיר, ישולבו מלונות
משפחתיים עד 20 חדר וחדרים להשכרה,
בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי.

3.1.4 אזור מלונאות משולב
בעתיקות:

1. אזור מלונאות משולב בעתיקות נמצא
באתר שכונת החלוצים בתחומי אתר
העתיקות, ישולבו בו "רצועות" של
פיתוח המדרונות המשתפלים לעבר אתר
החפירות (ראה חתך רעיוני בסעיף ב').
א. רצועת המשך חפירה בין השכונה
והאתר.
ב. שימור ושיחזור בניה היסטורית על
בסיס העתיקות שיימצאו.
ג. שילוב בתי מלון באתר ארכאולוגי
ע"י הנחיות רשות העתיקות.

שימוש זה יותר לפי תכנית מפורטת
הכוללת הוראות לעיצוב, בתאום מלא עם
רשות העתיקות, משרד התיירות ופרוגרמה
לפי דו"ח כלכלי מפורט.

2. חתך רעיוני לפיתוח "הרצועות" א'-ב',
כנ"ל.



3.1.5 שטח למרכז
תיירות:

אזור זה מהווה את המרכז עבור שירותי תיירות. השמושים באזור זה יותרו בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי מחייבת. הוא יתוכנן כך שיוכל לספק שירותי תיירות ברמה גבוהה ובסביבה יחודית, התואמת את אופי העיר והאזור, ויכללו:

א. מוסדות ציבור לשירותי תיירות וגן

לאומי, כגון: מוזיאון, מרכז מבקרים, תצוגות פנים וחוג

קבוצות ומתחלפות, אזורי כניסת קהל, אזורי התנפשות.

ב. שירותי תיירות: מסעדות, בתי קפה, חנויות וארוח (בתי מלון, אכסניות נוער וכדומה), בית מרפא ומרחץ, משרדי נסיעות, השכרת רכב וכדומה.

ג. שירותים עיסקיים: שירותים אלה ישרתו הן את התיירים והן את התושבים, ויכללו: משרדים, מרפאות, פעילויות מסחריות, בנק, דאר וכד'. לא יותרו שימושים מזהמים או שימושים הפוגמים באופי האתר.

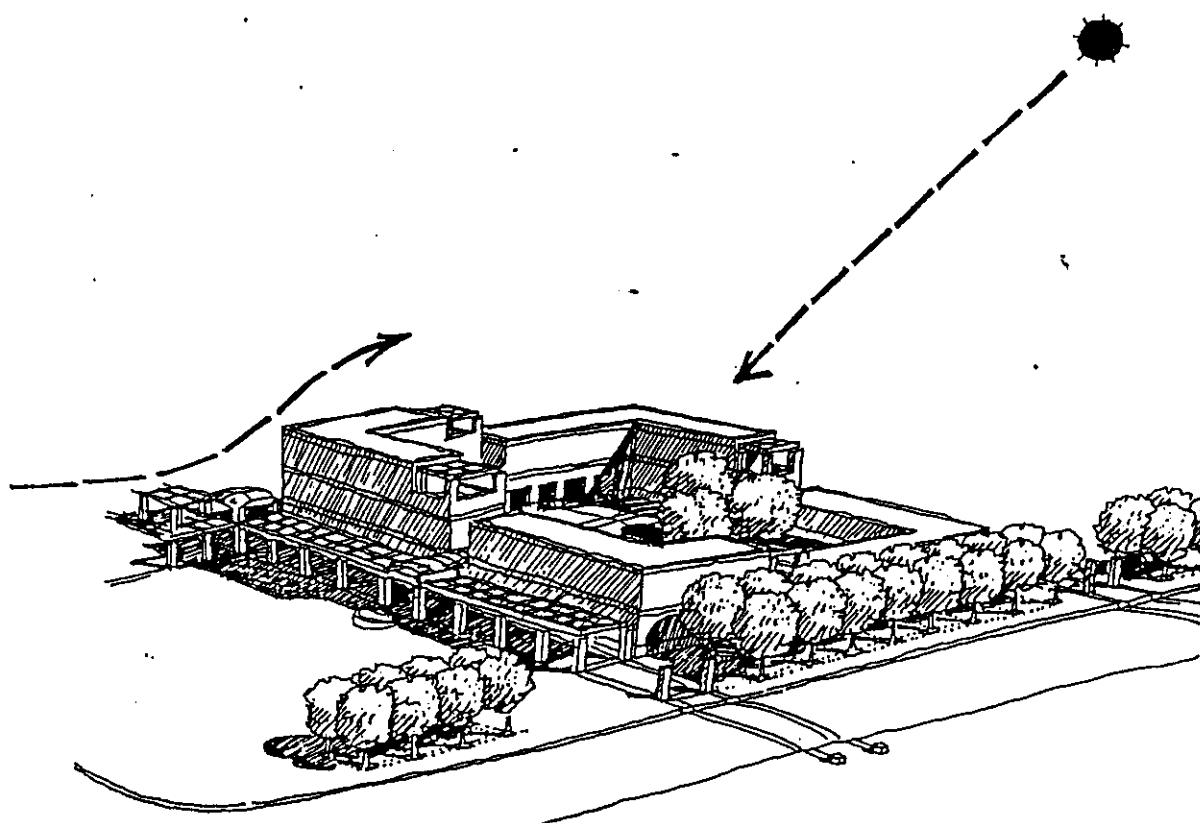
ד. מרכז תחבורה: יכלול רציפים להעלאת והורדת נוסעים, ולחניה תפעולית בלבד. וכן פונקציות נדרשות כגון שירותים, משרדים מזנון וכו'. לא תותר חניה אוטובוסים לתיירים ומבקרים בגן לאומי, וכן לא יותר חניון לילה ושטח לטיפול.

ה. מגורים: תותר בניה לצרכי מגורים

בקומות שמעל קומת הקרקע, משולבת בבניה לצרכי מסחר בקומת הקרקע עפ"י סעיף 3.3.1.

גודל מינימלי למגרש 1500 מ"ר.
אחוזי בניה מותרים 100% משטח המגרש נטו.
הבניה תוגבל ל-3 קומות, כאשר החלקים הדרום-מזרחיים יהיו בגובה של 1-2 קומות והחלקים הצפון-מערביים יהיו בגובה של 2-3 קומות. הבניה תפותח בצורת מבנה חצר על-מנת להדגיש את אפקט "נוה מדבר". דרכי הגישה לבנינים יהיו משדרות מוצללות וממעברים מקורים, פרגולות וארקדות. מערכת אמות מים, מזרקות ובריכות ואלמנטי מים נוספים ישולבו בפיתוח. בקירות החיצוניים של הבנינים תשולב באופן מסיבי אבן בזלת, כאשר היא מסותתת או מלוטשת.
18/...

תרשים עקרונות הבניה, כמתואר לעיל:



ביטויים צורניים ל-"פאטיו", פרגולה, שדרה

3.1.6 מרכז עירוני
(מרכז עסקים
ומרכז אזרחי):

אזור זה מיועד להוות גרעין מרכזי
לפעילות עסקית וציבורית, לרכז את המבנים
הציבוריים היצוגיים של העיר.
באזור זה יותרו השימושים הבאים כפוף
להוראות בניה שבסעיף 3.3.1, להוראות לעיצוב
בהתאם לעקרונות הבניה שבסעיף 3.1.5 לפי
תכנית מס. ג/5873 ולפי תכנית מפורטת
כוללת:

א. מבני ציבור כלל-עירוניים: מבנים

ציבורי, דת, קהילה ותרבות.

ב. שרותי מסחר קמעונאי:

מסחר, כגון: צרכי צילום, ספרים,

עיתונים ומכשירי כתיבה,
מזכרות, ביגוד ואופנה, עור, תכשיטים,
צרכי ספורט, מספרות ומכוני יופי
וכדומה.

שרותי ובתי אוכל וארוח, כגון:

מסעדות, בתי קפה, מזנונים ובארים.
שרותים עסקיים כגון: בנקים, סוכנויות

נסיעות ותיירות,
סוכנות דאר, שרותי תיווך, משרדים
פרטיים, שרותים אישיים זעירים וכו'
שרותי תרבות, בידור ובילוי, כגון:

מועדונים, אולמות, גלריות וכדומה.

ג. מגורים: תותר בניה לצרכי מגורים

בקומה שמעל קומת קרקע.

ד. שרותי מלאכה, כגון: בתי מלאכה לתיקון

מוצרי עור,
חייטות, רפדות, שרברבות, זגגות,
צורפות, ומוסכים לצרכי מסחר ותיקונים
שרותים אלה יתרכזו בצידו האחורי של
המבנה משולבים בחנויות למסחר בחזית.
לא יותרו שרותי מלאכה הגורמים לזיהום
ע"י פליטת עשן, ריחות, רעש ופסולת.
שרותים אלה ירוכזו באתר ב', כמסומן
בתשריט.

ה. שטחים פתוחים ציבוריים, כגון: גני

משחקים
ילדים, גנים ציבוריים, מרחבי ירק
לשהות, נופש ומשחק, שבילים, ככרות
ואזורי הליכה, רחוב משולב וכן פעולות
הקשורות בפיתוחם כולל הצבת מתקני
רהוט חוצות ובניית מבני שרותים בהיקף
שלא יעלה על 2% מהשטח. 20/...

ו. שרותי תחבורה מקומיים, כגון :

דרכים מקומיות, משטחי חנייה ציבורית,
מעברים, תחנות עירוניות לתחבורה
ציבורית, וכן דרכים מאספות בהתאם
לתכנון המפורט של כל האזור.

וכן שמושים דומים שלא פורטו לעיל, על
דעת הועדה המקומית.

3.1.7 הנחיות לתכנון
ופיתוח בשטחים
הפתוחים:

הוראות אלו חלות על המרכיבים שביחד
מהווים את מערכת השטחים הפתוחים, הגינון
והמים בתחומי העיר בית שאן.

שטחים אלה אינם מיועדים לבניה, ויותר
בהם השמושים המפורטים בהתאם לתכנית
מפורטת. המערכת מורכבת מהסעיפים 1-19,
המפורטים להלן :

1. הגן הלאומי (ראה פרק מס. 8).

2. הכניסות לעיר.

3. השדרות העירוניות הראשיות.

4. חומת העיר העתיקה והטיילת שלאורכה.

5. מדרחוב וטיילת.

6. "פרוייקט המים" (אמות מים).

7. השדרות השכונתיות.

8. השבילים הפנימיים בתוך השכונות.

9. שטח פתוח ציבורי כלל-עירוני.

10. שטח פתוח ציבורי ברמה מקומית
שכונתית.

11. שולי הישוב וחורשות.

12. שולי כביש בין-עירוני.

13. שולי אזור תעשייה.

14. מצפורים ומבטים לנוף.

15. אזורים חקלאיים.

16. עצים לשימור.

17. מסלולי אופניים.

18. שדות תחבורה (מקומיים).

19. מתקנים הנדסיים לתפעול ותחזוקה.

א.1. הגן הלאומי: ראה הוראות פרק מס.8.

2. הכניסות לעיר: המפגש בין האזור

----- והעיר מקבל את

ביטוי בעיקר בכניסות לעיר. מקום זה צריך לקבל דגש עיצובי. מקבץ עצים מרשימים, צל משמעותי לקבלת ההדגשה של המעבר מ"בחוף" "פנימה", תאורה בלילה, פינות ישיבה וחניה קטנה יכולים ליצור תחושה של כניסה. היא יכולה להיות מלווה בפתוח קרקע - סוללות עפר וצמחית תכנית ופרחים. כיוון שהכניסה לעיר מהווה את "כרטיס הביקור" של העיר יש מקום להקפיד על שימוש בצמחיה מקומית ומגוון עצים יחודי לאזור. גודל מינימלי כ-4 דונם. לפי רשימת עצים מפורטת בסעיף ג' להלן.

3. השדרות העירוניות הראשיות:

מהכניסות מתמשכים צירי התנועה הראשיים של העיר. לאורך צירים אלה נעים תושבי העיר והמבקרים בה ולכן חשיבותם רבה בעיצוב אופי ואיכות העיר. כיוון שבעית האקלים בבית שאן קשה במיוחד מומלץ לעצב את צירי התנועה העיקריים כשדרות המטילות צל שדרות אלו נותנות צל לנוסעים ברכב ולהולכים ברגל, הן מצמצמות קרינה ובוהק ומשמשות כמשברי הרוח החמה של הקיץ. לאורך יש גם מסלולי תנועה של רוכבי אופניים. רוחב שדרה 7-10 מ'. שתי שדרות עצים לפחות מכל צד של מסלול התנועה, לפי רשימת עצים מפורטת בסעיף ג' להלן.

4. חומת העיר העתיקה והטיילת שלאורכה:

חומות העיר הרומית-ביזנטית מהוות
גבול בינוי לישוב. חלקן חשופות
וחלקן מחייבות חפירה ושיחזור אך הן
מהוות כמכלול רצף אשר מאפשר הפרדה
בין העיר ההיסטורית והעיר החדשה
וכן בין העיר ההיסטורית והשטח
הנופי הפתוח. שביל לאורכן מהווה
רצף תנועת הולכי רגל.
רוחב הרצועה המיועד לכך כ-40 מ'.
20 מ' לפחות מציר החומה כפי שיוגדר
ע"י רשות הגנים והעתיקות ובהתאם
לתכנית מפורטת. ראה גם סעיף 8.10.

5. מדרחוב וטיילת: כביש 90 הקיים -
----- בקטע שבין החומות -
יהפוך למדרחוב אשר יהווה את הציר
המרכזי של תיור וטיול בעיר.
הסאראיה, המוזיאון ומרכז המבקרים
מהווים את מוקדי המשיכה המרכזיים.
פונקציות מסחריות ומלונאות יפותחו
לאורכו. טיילת תקשר את המדרחוב
למרכז האזרחי - במקביל
לאמפיתאטרון הרומי ולאורכה יפותחו
שרותי תיירות, שדרה, צל, פינות
ישיבה וכו'. ראה סעיף מס. 4.3.

6. "פרויקט המים":

א. כל הסימנים מדאים שבתקופות
קדומות היה טיפול מתוחכם במערכות
המים של העיר בית שאן. מזרקות,
בריכות, תעלות ואקוודוקטים,
מרחצאות ומחננות. אין ספק שלמערכת
המים היתה השפעה מקילה על תנאי
האקלים במקום. מחקרים חדשים אשר
בוצעו לאחרונה מעידים על כך שיש
בסיס אקלימי מוצק לתכנון המים
באזורים חמים כאמצעי לשיפור תנאי
המיקרו-אקלים באזור.
שיחזור נושא המים של בית שאן
הרומית-ביזנטית בגן הלאומי ובאתר
הארכאולוגי וקשירתם לעיר החדשה,
יתרום לרווחת התושבים ויהווה
אטרקציה לתיירים.
על הועדה המקומית בשיתוף עם רשות
העתיקות, רשות הגנים הלאומיים
והחברה הממשלתית לתיירות להבטיח
תכנון, חשיפה, טיפול ואחזקה של
אלמנטים המבוססים על הזרמת מים
23/...

בבית שאן ע"י קביעת "זכויות"
לתוואי המים בתחומי המתחמים
שבתשריט, לפי הסימון בתשריט,
באמצעות תכנית עיצוב נוף כוללת.

ב. נחל חרוד המהווה חלק חשוב ביותר
של הגן הלאומי, ובחלקו בתחום
הש.פ.צ. הצפוני בשכונת שפרינצק
-יוגדר כתחום טיפול נפרד, הכולל:
שיקום גדות הנחל, מסלולי טיולים
לאורכו, ופיתוח פעילויות נוספות
בהתאם לתכניות מפורטות.
ניקוי הנחל חייב להיות מטופל ברמה
אזורית תוך תאום המועצות הגובלות
ועם גורמי התעשייה המזהמים אותו
ובתאום עם המשרד לשמירת איכות
הסביבה ומשרד הבריאות. ראה גם סעיף
8.9.

שני הנושאים המתוארים א ו-ב, יפוצלו
למנות ביצוע על-מנת לוודא את אפשרויות
יישומם.

7. השדרות השכונתיות: הינן ברמה

היארכית נמוכה
מהשדרות העירוניות אך הינן חשובות
ברצף תנועת הולכי הרגל, יצירת צל,
שבירת הרוח החמה וכו'. רוחבה של
השדרה כ-7 מ' בצד אחד של המיסעה.
2 שורות עצים לפחות, בהתאם לרשימת
עצים מפורטת בסעיף ג' להלן.

8. שבילים פנימיים: מקשרים לשדרות

השכונתיות מחד
ולגינות השכונתיות מאידך. טיפול
נופי מסודר בהן ישפר משמעותית את
איכות החיים של התושבים. מיקומם
המדויק הינו נושא לתכנון מפורט.
בשבילים תשולב שורת עצים אחת, לפי
רשימת עצים מפורטת בסעיף ג' להלן.

9. שטח פתוח ציבורי כלל-עירוני: שטחים

אלה
מיועדים לשימוש כלל תושבי העיר
וכוללים בתוכם מוקדי פעילות, נופש
וספורט כולל איצטדיון, בריכות שחיה
פתוחות וסגורות, מבני שירותים
ומתקנים לספורטאים ולקהל, וכן
פעילויות ספורט כלל-עירוניות.
באזורים אלה ניתן לקיים ירידים,

חגיגות עם וארועים המוניים, גן חיות, גן בוטני, משתלות, קייטנות ופעילויות נוער, וכן כל הפעולות הקשורות בפיתוחם, ופעולות התקנה זמניות או קבועות הכרוכות בתפעולם כולל הצבת מתקני רהוט חוצות ובנית מבני שרותים בהיקף שלא יעלה על 2% מהשטח כגון: מתקני הצללה, דוכני מכירה, דוכני מידע, בתי שימוש, מקלטים ציבוריים וכדומה.

10. שטח פתוח ציבורי ברמה מקומית

שכונתית: כגון: גני משחקים לילדים, גנים ציבוריים ומרחבי ירק לשהות נופש ומשחק, מתקני ספורט מקומיים, חורשות ונטיעות לנוי, ירק והפרדה, שבילים, ככרות ואזורי הליכה לרבות מעברים להולכי רגל, וכן כל הפעולות הקשורות לפיתוחם, ופעולות התקנה זמניות או קבועות הכרוכות בתפעולם כולל הצבת מתקני רהוט חוצות ובנית מתקני הצללה ודוכני מכירה, דוכני מידע, בתי שימוש, מקלטים ציבוריים וכד'.

11. שולי הישוב וחורשות: כחלק מהשטחים

הפתוחים הציבוריים יש לראות גם את שולי הישוב והחורשות. אלו קובעים את אופי הקשר בין העיר והאזור ויכולים לשמש כמקום התנפשות ופעילויות נופש יחודיות. טיפוח נאות שלהם יאפשר גם שיפור אקלימי משמעותי של העיר. הביצוע לפי תכנון נופי מפורט. ראה טבלת השטחים הפתוחים בסעיף ב'.

12. שולי כביש בין-עירוני: טיפול נופי

ללאורך שולי הכביש כתחום כניסה לישוב וכתחום זיהוי לעוברים.

13.שולי אזור התעשייה: התעשייה הינה
----- חשובה לבית שאן
ולכלכלתה. כעיר תיירות חשוב
שהתעשייה בכללותה ושוליה יטופלו
נופית כך שהם לא יהוו מטרד אלא
להיפך - תרומה לעובדים בתעשייה
לתושבים ולמבקרים. הדבר יקבל את
ביטוי בתכנון המפורט.
רוחב השוליים לאורך הכביש הראשי
והגן הלאומי כ-20 מ'.

14.מצפורים ומבטים לנוף: האתר
----- הארכאולוגי
על תילו, הגלבוש ועמק הירדן מהווים
אתרקות ויזואליות יחודיות. במערך
השטחים הפתוחים נשמרים מצפורים
ואזורים של מבטים פנויים לנוף.
מיקום מדויק ובניה לפי תכנון מפורט
שטח מינימום כ-1 דונם. ראה פרוט
בסעיף 6.1.1.

15.אזורים חקלאיים: במערך שימושי
----- הקרקע מצויים
מספר אזורים חקלאיים. הם נשמרים
ככאלה עם אפשרות לשימוש כמותר
בזמנים לגבי שטחים חקלאיים.
ראה סעיף 3.1.8.

16.עצים לשימור: מסומנים אזורים
----- לשימור עצים.
פיקוסים בגן עירוני, שדרת
ואשינגטוניות לאורך אמת המים מטע
זיתים וזקלים ממזרח לדרך שטורמן
וקבוצת שקמים (בתחום הגן הלאומי).
כן יוגדרו עצים לשימור בתחום הגן
הלאומי לפי תכנית מפורטת.
ראה סעיף 8.11.

17.מסלולי אופנים: בית שאן הינה עיר
----- "קלאסית" כפיתוח
השימוש באופנים - מרחקים,
טופוגרפיה ואקלים.
מסלולי הרכיבה הינם חלק ממערך
השטחים הפתוחים. עידוד תנועה זאת
יקבל ביטוי בתכנון מפורט.

18. שרותי תחבורה: מקומיים כגון דרכים
----- מקומיות, משטחי חניה
ציבוריים מעברים עיליים ותחתיים,
שבילים להולכי רגל וככרות, תחנות
עירוניות לתחבורה ציבורית, יבוצעו
בתנאי שישולבו בגינון ע"פ תכנית
לעיצוב נוף.

19. מתקנים הנדסיים לתפעול ותחזוקה של

מערכות התשתית כגון: מרכזיית טלפון
----- תחנות מחוג
וטרנספורמציה, בריכות ומגדלי מים,
אנטנות לתקשורת אל-חוטית וכדומה
להם, באישור הועדה המקומית,
ובתנאי שישולבו בגינון ע"פ תכנית
לעיצוב נוף.

וכן שימושים דומים שלא פורטו
לעיל על דעת הועדה המקומית.

ב. טבלת השטחים הפתוחים הציבוריים בבית שאן .

סוג השטח	תפקוד	מ"ר/תושב	אודל השטח	רדיוס שרות	ס"ה שטח ודרוש דונמים	מקום מוצע
עירוני	בלוי פנאי משחקים עד יום שלם: ספורט חופשי משחקים, מגוון רב של פעילויות ולכל הגילאים	-20 מינ. 15	100 מינ. 400	1.5-2.0		בתחומי הגן הלאומי עפ"י תכנון מפורט ושיוכן עפ"י פרק 8 סעיף 6-8.2
רובעי	בלוי של 1-3 שעות, בודדים ובקבוצות, מנוחה, ספורט חופשי ומשחק וטיול	7-8	100 מינ.	0.75-1.5	180-200	חורשת אוקליפטוס ושטחים רצופים במזרח
	ספורט לב"ס ותיכונים	2-3			50-70	
	סה"כ	10			250	
שכונתי	בלוי קצר של 0.5-2 שעות, בעיקר מנוחת מבוגרים וקשישים משחקי ילדים קטנים וילדי ב"ס יסודי	8.5	5 מינ. 10	0.5-0.75	200-220	בפזר בתוך השכונות ובשוליהן
	ספורט לב"ס ויסודיים	1.5			30-50	בבתי ספר יסודיים
	סה"כ	10			250	

ג. רשימת עצים מומלצת, המתאימים לאזור בקעת בית שאן ועומדים בקרה:

עצי רחוב גדולים - דקל, פיקוס חלוד
עצי רחוב
בינוניים - מייש (גשר הזיו),
מילא ירוקת-עד
עצי צל - פיקוס מגנוליה
עצים קטנים - פילפלוך דמוי אלה
עצים דקורטיביים - ספיון השעוה,
קולרנטריה,
פלטופורום

3.1.8 חקלאות:

השימושים המותרים הם ע"פי המותר בשטח חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
ראה סעיף 3.1.7/15.

3.1.9 אזור תעשייה:

אזור זה מיועד לכל סוגי התעשיות שמיקומם באזור תעשייה נפרד ממזיקם הבינוני העירוני, ויותר בו השימושים הבאים בהתאם להוראות בניה בסעיף 3.3.1 ולפי תכנית מפורטת.
א. תעשייה: בענפים שאינם דורשים פתרון

לטיפול מיוחד בשפכים, ללא הגבלת היקף,

תעשיות בענפים הדורשים פתרון מיוחד

בטיפול וסלוק שפכים, או טיפול מיוחד

בגורמי זיהום אויר, או מפגעים

סביבתיים אחרים, כפוף לתנאים של אגוד

הערים לאיכות הסביבה, ובאישור מיוחד

של משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה

ו/או כל גוף מוסמך אחר. כפוף לסעיף

6.1.2, 6.1.16, 6.1.12.

ב. תעשייה זעירה: מלאכה צרכנית יצרנית

ותעשיות עתירות ידע מכל

הסוגים וללא הגבלת היקף, כפוף לתנאים

של אגוד הערים לאיכות הסביבה ובאישור

משרד הבריאות ו/או כל גוף מוסמך אחר.

ג. שרותי מסחר סיטונאי ואחסנה של מוצרי

מזון,

משקאות וטבק, טקסטיל, הלבושה,

קונפציה והנעלה, רהיטים, מכשירים

חשמליים וכלי בית, חומרי גלם חקלאיים

מינרליים, מתכות וכימיקלים, עץ וחומרי

בנין, מכונות, ציוד וכלי רכב,

29/...

- חפצי מתכת, כלי אריזה וחומרים חשמליים.
- ד. שרותי מסחר קמעונאי ושרותים עסקיים
-
- אישיים לצרכי אזור התעשייה בלבד.
-
- ה. שרותים מוניציפליים מיוחדים כגון :
-
- מחסנים ובתי מלאכה של העיריה או של מוסדות ממשלתיים.
- ו. מתקנים הנדסיים לתפעול ותחזוקה של
-
- מערכות התשתית כגון : מרכזיית טלפון , תחנות מתוג
-
- וטרנספורמציה, בריכות ומגדלי מים, אנטנות לתקשורת אל-חוטית וכדומה להם, באישור הועדה המקומית.
- ז. שטחים פתוחים ציבוריים כגון : גנים
-
- ציבוריים
- ומרחבי ירק לשהות נופש ומשחק, חורשות ונטיעות נוי, ירק והפרדה, שבילים וככרות ואזורי הליכה לרבות מעברים להולכי רגל וכן פעולות הקשורות בפיתוחם כולל הצבת מתקני ריהוט חוצות ובניית מבני שרותים בהיקף שלא יעלה על 2% מהשטח.
- ח. שרותי תחבורה מקומיים כגון דרכים מקומיות משטחי חניה
-
- ציבוריים, מעברים, שבילים להולכי רגל וככרות.

וכן שמושים דומים שלא פורטו לעיל על דעת הועדה המקומית.

אזור זה ישמש כבית קברות ויותר בו כל הפעולות והשמושים הדרושים להפעלתו.

3.1.10 בית קברות:

3.1.11 אזור למתקנים הנדסיים כלל עירוניים:

אזור זה מיועד:

1. למתקני ביוב.

2. לאגן טיהור שפכים והעברתם לבריכות.

3.2 הוראות בניה לתכניות מפורטות של אזורי מגורים או של אזורי מגורים: אזורים אחרים בהם מותר שמוש המגורים לפי סעיף 3.1 ייקבעו הוראות בניה מפורטות לפי דפוסי המגורים המתוכננים באותו אזור בתנאי שלא תחרוגנה מההוראות דלהלן:

3.2.1 הוראות בניה לאזור מגורים ב'

א. צפיפות מגורים	2-3 יח"ד לדונם
מקסימלית:	500 מ"ר מינימום
ב. גודל מגרש:	18 מ'
ג. חזית מזערית:	3
ד. מס' מבנים מקסימלי	3
במגרש:	24
ה. מס' יח' דיור	12
מקסימלי במבנה:	4
ו. מס' יח' דיור מקסימלי לחדר	7
מדרגות או שביכ משותף:	40% תפוסת קרקע, 60% ס"ה
ז. שטח בניה מקסימלי:	3 קומות
ח. גובה מקסימלי:	150 מ"ר
ט. שטח פתוח מינימלי	לפי תקן ארצי (ראה טבלה מקומות חנייה לפי תכליות פרק 4), בתחום שטח המגרש. השטח הבנוי בקומת קרקע ישמש למגורים, מחסנים וחניה.
י. כיחידת דיור:	לפי תכנית מפורטת בתנאי שלא יקטנו מ:
יח. חנייה:	קדמי: 5 מ'
יא. ניצול קומת הקרקע:	אחורי: 6 מ'
יב. מרווחים מינימליים:	צדדי: 4 מ'
	בין המבנים: 10 מ'

במבנים קיימים המרווחים
המינימליים יהיו:
קדמי - 5 מ'
אחורי - 4 מ'
צדדי - 3 מ'
בין המבנים - 8 מ'

- א. י.ג. הוראות בניה במבנים קיימים:

ב. במבנים קיימים, שטח הבניה המקסימלי לבית חד ודו-קומתי יהיה 60%. יח"ד במבנה - ניתן להגדיל עד 120 מ"ר. תתאפשר תוספת בניה למבנה דירות בישור קו עם המבנה הקיים.

3.2.2 הוראות בניה לאזור מגורים א'

- א. צפיפות מגורים

ב. מקסימלית:

ג. גודל מגרש:

ד. חזית מזערית:

ה. מס' מבנים מקסימלי

ו. מס' יח' דיור

ז. מס' יח' דיור מקסימלי במבנה:

ח. מס' יח' דיור מקסימלי לחדר

ט. מדרגות או שביל משותף:

י. שטח בניה מקסימלי:

יא. גובה מקסימלי:

יב. שטח פתוח מינימלי

יג. כיחידות דיור:

יד. חנייה:

- 4-5 יח"ד לדונם
1000 מ"ר
20 מ'
5
5
5
8
40% תפוסת קרקע, 60% ס"ה
4 קומות
100 מ"ר
לפי תקן ארצי (ראה טבלה מקומות חנייה לפי תכליות פרק 4), בתחום שטח המגרש.

יא. ניצול קומת הקרקע:

השטח הבנוי בקומת קרקע
ישמש למגורים לרבות מחסנים
חניה, שרותים משותפים
לדיירים ושרותי ציבור
מקומיים בהתאם לרשימת
השמושים בסעיף 3.1.2.

יב. מרווחים מינימליים:

לפי תכנית מפורטת בתנאי
שלא יקטנו מ:
קדמי : 5 מ'
אחורי : 6 מ'
צדדי : 4 מ'
בין המבנים : 10 מ'

במבנים קיימים המרווחים
המינימליים יהיו:
קדמי - 5 מ'
אחורי - 4 מ'
צדדי - 3 מ'
בין המבנים - 8 מ'

יג. הוראות בניה במבנים א. במבנים קיימים, שטח הבניה
המקסימלי לבית חד ודו-קומתי
קיימים: יהיה 60% יח"ד במבנה -
ניתן להגדיל עד 120 מ"ר.
ב. תתאפשר תוספת בניה למבנה
דירות בישור קו עם המבנה
הקיים.

3.3 הוראות בניה
ליעודי קרקע:

בתכניות מפורטות שתוכננה בעקבות התכנית
תקבע תפרוסת מפורטת לשמושי הקרקע
המותדים בכל אזור בהתאם להוראות סעיף 3.1,
ויקבעו לגביהם הוראות בניה מפורטות
לכל יעוד בהתאם להוראות שבטבלה דלהן
(סעיף 3.3.1), ולהוראות למתחמי התכנון
(סעיף 3.3.2).

3.3.1 טבלת הוראות בניה ליעודי קרקע:

הוראות בניה										יעודי קרקע
מרווחים מינ'		גובה בניה		מקסימלי		% בניה מקס'		נטר		
גודל	מגרש	בין	מ'	מ'	מ'	מ'	מ'	קרקע	הקומות	
מין	בד'									
לפי תכנית מס. 5873/ג', כפוף להוראות התכנית.										מרכז עירוני (מרכז אזרחי ועסקים). א. ציבור מסחר, תרבות. ב. שירותי מלאכה ומסחר
לפי תכנית מפורטת		ונספה בינוי		7	2	60%	120%			
לפי	תכ'	0	0	0	5-10	1-3	60%	100%	(2)(3)(4)	מרכז תיירות
מפורטת	ונספה	בינוי								
לפי	תכ'	0	0	0	4-7	1-2	40%	70%	(2)	אזור מלונאות
מפורטת	ונספה	בינוי								
לפי	תכ'	10	4	6	5	4-7	1-2	35%	60%	אזור מגורים ושירותי ארוח 'א
מפורטת	ונספה	בינוי								
לפי	תכ'	10	4	6	5	10	3	30%	60%	מבני ציבור מפוזרים באז' מגורים
מפורטת	ונספה	בינוי								
לפי תכניות מפורטות		ונספה בינוי		4	1	2%-5%	2%-5%			תעשייה
לפי תכ' עיצוב נוף		ונספה בינוי		4	1	2%-5%	2%-5%			שפ"צ

(2) - קווי בנין 0 הכרח.

(3) - חצר פנימית בגודל מינימלי 10% משטח המגרש.

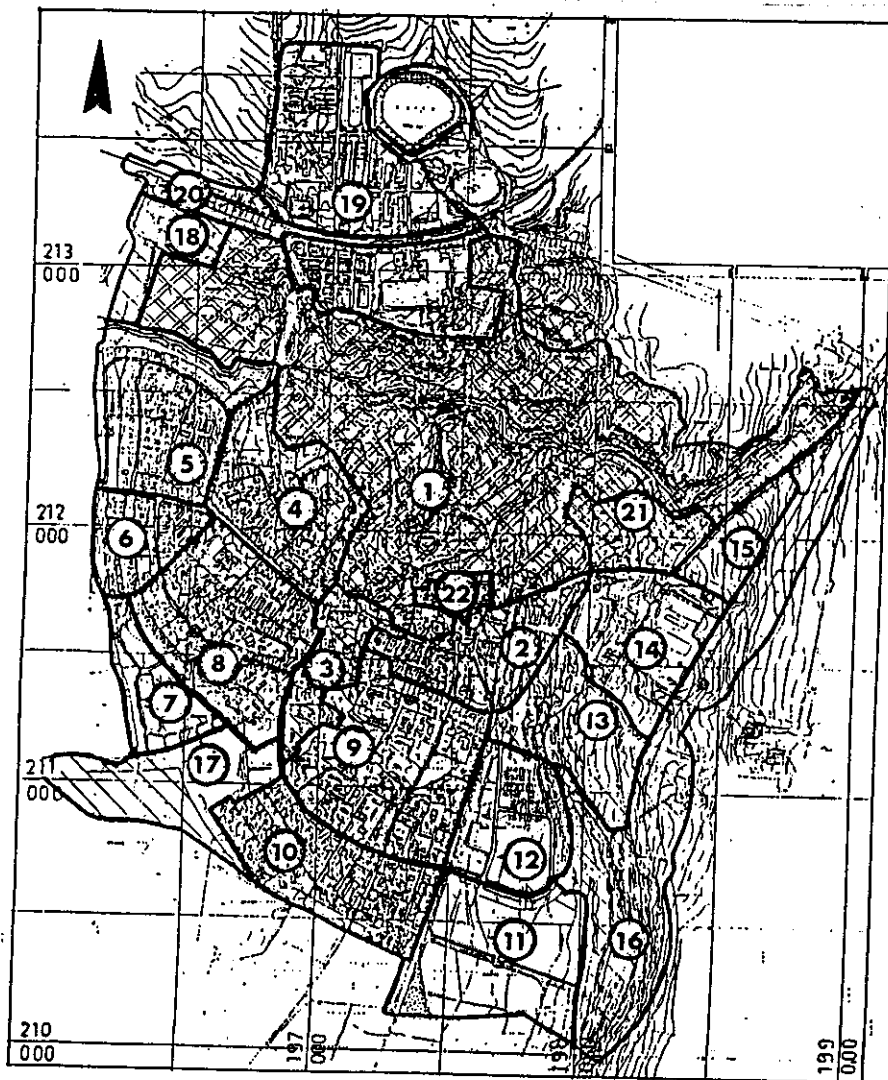
(4) - לאורך הכבישים הראשיים במקומות בהם יש קו בנין 0 ישולבו

ארקדות ברוחב 3 מ' מינימום ובהם זכות מעבר לציבור.

34/...

3.3.2 הוראות למתחמי תכנון :
 א. לפני התחלת התכנון יערך תדריך תכנון למתחם. תדריך זה יתבסס על עקרונות והנחיות של התכנית ויותאם לנתונים הספציפיים של כל מתחם ומתחם.

ב. תכנית חלוקה למתחמי תכנון (ללא קנה מידה).



הבנינים המסומנים בתשריט באות ש' 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, גווניה, מרפסות, גדרות, פרזול ופרטים ארכיטקטוניים מיוחדים. המבנים לשימור הינם המבנים המצויים בתכנית מתאר למרכז ההיסטורי של בית שאן מס' א/4213 לשימור ושיחזור, ובנוסף, מבנה תחנת הרכבת בצפון העיר, בתחום שטח הרכבת.

3.3.3 בנינים/חזית לשימור: -----

קירות המבנים יבנו לפי תקן ישראלי לבידוד. כתנאי למתן היתר, כל תכנית בניה, תראה שילוב אינטגרלי של מתקני מיזוג אויר בבנין. המיזוג יבוצע אך ורק באמצעות מזגנים מפוצלים או מתקני מיזוג אויר אשר אינם תלויים בחזיתות המבנים. הדבר יקבל ביטוי בתכניות תוך סימון המתקנים על הגג אמצעי הצללה ישולבו בכל הפתחים הרלבנטיים כתנאי להוצאת ההיתר. בחזיתות תשולב אבן בניה מקומית (בזלת או אבן גלבוע) כחלק אינטגרלי של עיצוב החזית כפי שיקבל את ביטוי בהוראות לעיצוב מפורט. אבן זו תשולב גם בעבוד פיתוח השטח. ראה גם פרק 7.

3.3.4 חומרים ושיטות בניה: -----

קביעה מפורטת של זכויות הבניה באזור, בהתאם להוראות הבניה לאזורי מגורים וליעודי קרקע בסעיפים 3.2, 3.3 דלעיל, תהיה בהתאם לתכנית מפורטת, בהתחשב בתנאים הבאים:

3.4 הנחיות ותנאים מיוחדים: -----

באזורי מגורים אין להתיר בניני עזר נפרדים מבניני המגורים, אלא ע"פ כללי עיצוב ומיקום אחדים שייקבעו בתכנית מפורטת. לבניני מסחר, עסקים, מלאכה ותעשייה ולבניני ציבור ומוסדות רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת מבני עזר נפרדים מהבנין העיקרי ביחד או לאחר השלמתו, בתנאי שההיתר ינון בהתאם לתכנית מפורטת אשר תקבע את איתורם של בניני 36/...

3.4.1 מבני עזר: -----

העזר ביחס למבנים הראשיים באותו מגרש, ובתנאי שסך הכל השטח הבנוי שלהם לא יהיה תוספת העולה על 5% מגודל המגרש המותר באותו אזור. קירות מבנה העזר יהיו אטומים כלפי המגרשים הגובלים, הקמת מבנה עזר תותר רק עם הקמת הבנין העיקרי או לאחר השלמתו.

תוך שנה מאישור תכנית המתאר יהיה על הועדה המקומית להגיש לועדה מחוזית רשימה של מבנים ושימושים החורגים מהוראות התכנית בהתאם להוראות סעיף 178 פרק ז' לחוק.

3.5 שמוש חורג:

3.5.1 המשך והגבלות

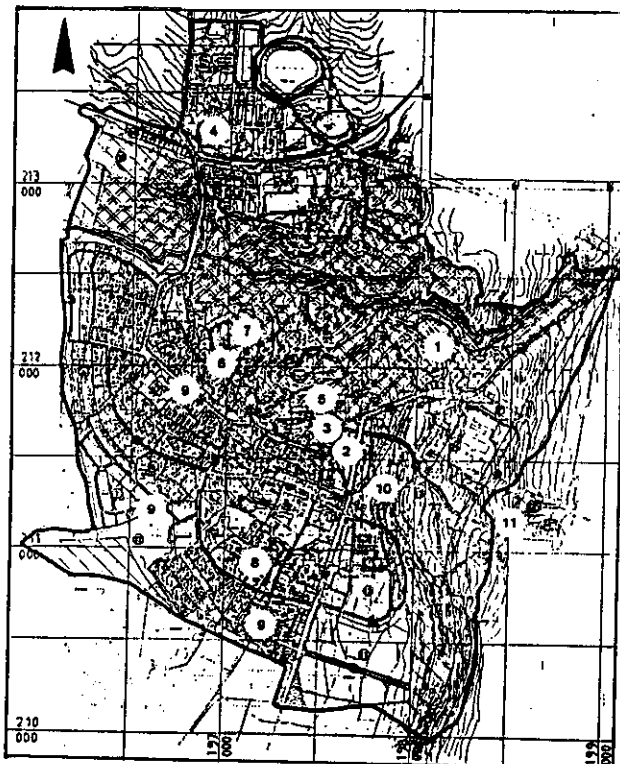
שמוש חורג:

- א. המשך שמוש חורג בקרקע או בבנין יותר בתנאים המפורטים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פרט ז' ובתנאים הבאים:
 - התקופה המקסימלית לחריגה שתקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאגבי מבנים או פעילויות לא תעלה על 5 שנים אלא אם כן אין הבנין או השמוש מונע פיתוח האזור בו הוא נמצא בהתאם ליעודו ולהוראות שבתכנית זו, על דעת מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. לא יותרו כל שינויים או תיקונים לבנינים אשר ערכם הכולל יעלה על מחצית ערכו של הבנין בתאריך פרסום רשימת השימושים החורגים, לפי ערכה של המעריך הממשלתי, אלא אם הוחלפו השימושים החורגים הקיימים לשימושים המותרים לאותו יעד לפי התכנית.
 - ג. השימושים החורגים הקיימים לא יוחלפו בשימושים חורגים אחרים.
 - ד. בנין או קרקע שאיננו בשמוש כלשהו בזמן כניסת התכנית לתוקפה לא יימסר לשמוש שיהווה שמוש חורג באזור שמוש בו הוא נמצא.

1. רשימת אתרים ארכאולוגיים מחוץ לתחום
גן לאומי (סימנם בתשריט משולש שחור
ממוספר).
1. תוואי חומת העיר העתיקה.
2. סאראיה.
3. מצודה.
4. חאן אל אחמר.
5. חצר "151".
6. בית-ליאוניטס.
7. בית האמידים.
8. קבר - נפש (מאוזולאום).
9. אמות מים.
10. קברים מתקופת המשנה והתלמוד.
11. עין אשתורי.

3.6 אתרים
ארכאולוגיים
מחוץ לגבולות
גן לאומי:

2. סימון מיקום האתרים ע"ג התכנית:



פרק 4 - תחבורה.

4.1 דרכים:

כל השטחים המסומנים בתשריט התכנית כשטחי דרכים קיימות או מתוכננות, מחלפים, אזורי חנייה, מעברים דו-מפלסיים להולכי רגל, דרכים לבטול וכמו כן שטחי דרכים קיימות שאינם מסומנים בתשריט התכנית, ושטחי דרכים נוספות שייקבעו בתכניות מפורטות למיניהן יהיו כפופים לתנאים ולתקנות המפורטים להלן:

4.1.1 רוחב דרכים:

תוואי הדרכים בתחומי התכנית, רוחבן והמרווחים לצדיהן יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה, "חתכי דרכים טיפוסיות" דלהלן וכוללים את כל מרכיבי הדרך המפורטים. (3)

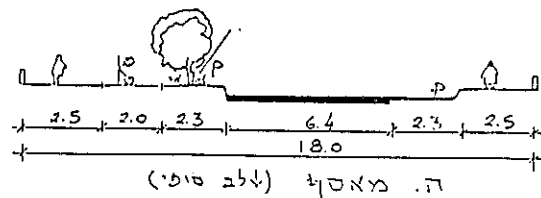
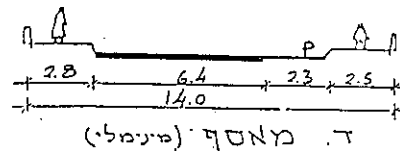
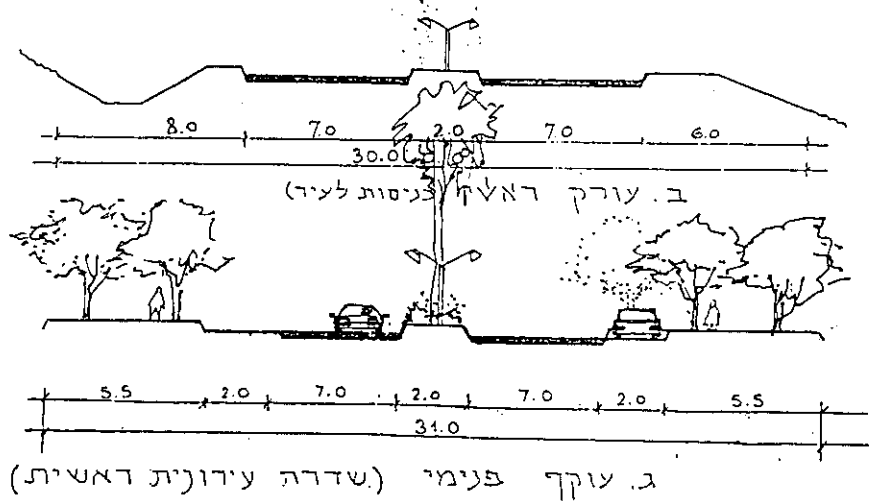
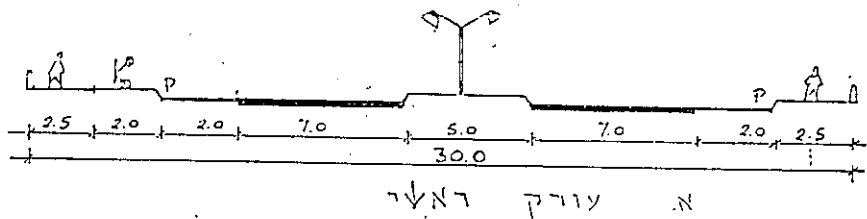
א. טבלת חתכי דרכים טיפוסיות (המידות במטרים) (1):

סוג הדרך	נתיבי נסיעה	נתיבי חנייה	שבילי אופניים	שדרות	אי - הפרזה	סה"כ
		(2)		שולים	הפרזה	הדרך
(א) עורק ראשי	4*3.5	2*2.0	1*2.0	2*2.5	5.0	30.0
(ב) עורק ראשי - כניסה לעיר	4*3.5	-	-	14.0	2.0	30.0
(ב1) עורק	4*3.5	-	-	2*5.5	5.0	30.0
(ג) עוקף פנימי	4*3.5	2*2.0	-	2*5.5	2.0	31.0
(ד) מאסף (מינימלי)	2*3.2	2.3	-	2.8+2.5	-	14.0
(ה) מאסף (סופי)	2*3.2	2*2.3	2.0	2*2.5	-	18.0
מקומי באזור מגורים	2*3.0	1*2.0	-	2*2.5	-	13.0
מקומי באזור תעשייה	2*3.3	1*3.0	-	2*2.2	-	14.0

- (1) - בתכנון תנועת מפורט ניתן לשנות את רוחב מרכיבי החתך עד 0.5 מ' מהמצויין בטבלה, ללא שינוי רוחב זכות הדרך.
- (2) - נתיבי החנייה יופסקו לסירוגין וישולבו עם פסי ירק לפי תכנון מפורט.

- (3) - במידה ובתשריט אין סימון של רוחב הדרך, פרושו שהדרך הינה מקומית ורוחבה יהיה 13.0-14.0 מ' בהתאם לאזור. בתכנית מפורטת ניתן לשנות את הרוחב של רחובות מקומיים בשני מקרים:
א. במידה ומתוכנן רחוב משולב (או מדרחוב).
ב. ברחובות בנויים במידה ומתוכננת מערכת חד-סטריט.

ב. חתכים אופייניים:



בכל מקרה שבתכנית מפורטת אשר היתה בתוקף לפני אישור תכנית זו, רוחבי הדרכים היו גדולים יותר, ישאר רוחב קטע הדרך העולה על רוחב שנקבע בתכנית זו בתוקף גם לאחר אישור תכנית זו, למעט הדרכים אשר יבוטלו בחלקן לאחר ביצוע כביש מס. 90 ויהפכו לדרכים מקומיות. רוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

- 4.1.2 צמתים: נוסף לרוחב הדרכים כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יוכרזו שטחים נוספים כחלק מזכויות הדרך לפי הטבלה "רדיוסי זכות הדרך בצמתים" שלהלן:
(אלה לא רדיוסי שפות הכביש).

מ-	אל	דרך עורקית	דרך מאספת	דרך מקומית
דרך עורקית	25.0	25.0	25.0	15.0 (1)
דרך מאספת	25.0	25.0	15.0	15.0
דרך מקומית	15.0 (1)	15.0	15.0	10.0

(1) - מחיבור כזה יש להמנע ובאם קיים לשאוף לבטלו או להתיר פניות ימניות בלבד.

- 4.1.3 נגישות מעורקים: הנגישות מכל שימושי הקרקע הגובלים עם העורקים תוגבל והכניסה תתוכנן ותבוצע במידת האפשר מדרך מקומית או מאספת. מספר וצמתים לאורך העורקים יצומצם.
- 4.1.4 תאורת דרכים: כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה, 1971.
- 4.1.5 הרחבת דרכים קיימות: הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע לפי סעיף 4.1.1 תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך אלא אם תכנית מפורטת תקבע הרחבה בחלוקה אחרת.

- 4.1.6 כניסה למטרת סליכת דרכים: -----
לאחר כניסת התכנית לתוקפה, יכולה הועדה המקומית, למטרת סליכת דרך או הרחבתה או כל עבודה הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד לדרך בין בצורת הסכם פרטי או ע"י הפקעה.
- 4.1.7 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים: -----
לא יותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסליכת הדרך עצמה, החזקתה ותיקונה.
בניה מעל דרך או מתחתה: בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בינוי ושימושים מתחת לפני הדרך או בתחום החכל מעל פני הדרך.
- 4.1.8 בניית קירות: -----
בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.
- 4.1.9 מפגש בין תוואי חומת העיר העתיקה והכביש: -----
בתכנון תחבורתי מפורט יצויינו נקודות המפגש בין תוואי חומת העיר העתיקה והכביש ע"י אבני בזלת ברוחב החומה.
- 4.1.10 סליכת דרך כתנאי להיתר בניה: -----
לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע מבלי שיובטח ביצוע סליכת הדרכים המובילות או/ו הגובלות עם המגרש עד ציר הדרך, בהתאם לחתך שנקבע בסעיף 4.1.1.
- 4.1.11 היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים: -----
לא תותר הנחת צנורות מים וביוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון חשמל וטלויזיה מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס העיר והרשות המוסמכת להתקנת השרות.
- 4.1.12 ביטול דרכים: -----
שימוש בדרך קיימת או מאושרת עפ"י תכניות קודמות, וזאת ע"פ התכנית או ע"פ תכניות מפורטות שתבואנה בעקבותיה ויוכרו על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך פעולות אלה לא תפגענה בזכויות הועדה המקומית או גוף אחר המוכר ע"פ החוק לגבי קווי שדות ומתקנים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, לתחזקם ולהכנס לשם כך לשטח שהיה בתחום הדרך.

כל הפעולות הללו תבוצענה לאחר מסירת הודעה על כך חודש אחד מראש לבעלים או הנוגעים בדבר העלולים להפגע ע"י העבודות הנ"ל.

4.1.13 התניות:

עם הוצאת היתר בניה, רשאית הועדה המקומית בין היתר, לדרוש ממגיש הבקשה את התנאים הבאים בנוסף לכל האמור:

א. סלילת הדרכים והמזרקות הגובלות עם קרקעותיו או כסוי הוצאות סלילה כאמור, הכל בתאום עם הרשות המקומית.

ב. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לשדרות - נטיעת השטח הגובל בקטע של שדרה כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה. בין אם בנטיעה ישירה או במימון הנטיעה שבוצע ע"י העיריה.

ג. התקנת אדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום שיראו למהנדס הועדה.

ד. התקנת תאורה בחצרות ובשבילים הפנימיים של חלקות, לפי דרישת מהנדס הועדה.

לפי הפרוט דלהלן :

4.2 חנייה:

4.2.1 הגדרות:

מקום חנייה: שטח הנמצא מחוץ לתחום של ----- דרך ומיועד לחניית רכב אחד. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החנייה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה. מקום חנייה יכול להיות על פני הקרקע או במבנה תחתי או עילי.

חנייה ציבורית: חנייה המיועדת לשימוש ----- הציבור ורחב, בין אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית. החנייה יכולה להיות תמורת תשלום או חנייה פרטית: חנייה המיועדת לשימושם ----- הבלעדי של הבעלים.

מספר מקומות החנייה לתכליות השונות
בהתאם לשימושי הקרקע יהיה בהתאם למכסות
המפורטות בטבלה דלהלן - תקן חנייה:

4.2.2 מספר מקומות
החנייה:

תקן החנייה

מקום חנייה אחד לכל יחידה			תכליות	קבוצות
פרטי	משאית	אוטובוס	פעיילויות	
1 דירה	-	-	מגורים עד 100 מ"ר	מגורים
0.7 דירה	-	-	מגורים מעל 100 מ"ר	מגורים
2 כיתות	בהתאם לצורך	בהתאם לצורך	חינוך:	שרותים
1 כיתה	בהתאם לצורך	בהתאם לצורך	בי"ס יסודי	ציבוריים
			בי"ס על-יסודי ולמבוגרים	
10 מ"ר	בהתאם לצורך	בהתאם לצורך	תרבות:	
50 מ"ר	"	"	בית תרבות, מועדון וכד'	
			ספריה, מוזיאון, אולם	
			תצוגה	
1 חדר	1 אמבולנס ליד הכניסה	1 אמבולנס ליד הכניסה	בריאות:	
1/2 חדר	1 אמבולנס ליד הכניסה	1 אמבולנס ליד הכניסה	מרפאה שכונתית	
6 מיטות	1 לפחות	1 אמבולנס	מרפאה אזורית	
			בית אבות	
30 מ"ר	400 מ"ר		חנויות ומרכזי קניות	מסחר
30 מ"ר			משרדים	ומשרדים
10 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	מסעדה, בית-קפה, מועדון	בידור
10 מ"ר *	300 מ"ר *		קולנוע, תיאטרון, אולם	ובילוי
4 חדרי שינה	200 חדר	100 חדר לפחות 1	בית מלון, בית הבראה	מלונאות
10 מ"ר		150 מ"ר	למופעים	ספורט
קרקע	קרקע	קרקע	לפעיילות עצמית	ונופש
50 מ"ר			גן לאומי * *	
קרקע				
1000	20,000	מבקרים בשנה		
מבקרים בשנה				

קבוצות תכליות		מקום חנייה אחד לכל יחידה	
פעילויות			
		פרטי	משאית
		אוטובוס	
תעשיה	מלאכה ותעשיה קלה	70 מ"ר	300 מ"ר
ומלאכה	תעשיה עתירת ידע	40 מ"ר	500 מ"ר
	תעשיה כבדה	100 מ"ר	400 מ"ר
	אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר
בתי		750 מ"ר	2
עלמין		לא פחות	אוטובוס
		מ-25 מקום	

* - שטח האולם נטו.

* * - בתכניות המפורטות שיוכנו לכל הכניסות לאן הלאומי ולמרכז המבקרים יתוכננו מקומות חנייה לפי תחזיות המבקרים לשנות היעד בשלבים השונים. בשלב היעד של תכנית המתאר חזויות כ-500,000 מבקרים בשנה. במסגרת התכנון המפורט יתוכננו מארשי החנייה כמוצע בתכנית:

- ח 1 - כ-4 דונם - ע"י מרכז המבקרים והכניסה הראשית לאן הלאומי
- ח 2 - כ-8 דונם - ע"י האימצדיון
- ח 3 - כ-4 דונם - ע"י הכניסה הקיימת לאן לאומי
- ח 4 - כ-2 דונם - ע"י הכניסה לאזור בתי מלון בשכ' החלוצים.
- ח 5 - כ-2 דונם - ע"י כניסת הגשר המערבי.
- ח 6 - כ-8 דונם - ע"י הכניסה הצפונית - ביכ"נ השומרוני.
- ח 7 - כ-2 דונם - ע"י הכניסה הצפון-מזרחית - הנחל

פיתוח החנייה לאן לאומי ייעשה בשלבים בהתאם לשלבי פיתוח האן והגידול החזוי במספר המבקרים.

4.2.3 חפיפת חנייה:

במידה ותכליות שונות משולבות במסגרת בנין אחד או מבנין אחד, ניתן לחשב את דרישת החנייה תוך שימוש בטבלת החפיפה הבאה:

תכליות			אחוז התקן הדרוש		
			בוקר	אחה"צ	ערב
מגורים (בלתי צמוד)			40%	80%	100%
חנויות, מסחר			80%	100%	10%
משרדים			100%	70%	10%
אולמות, בידור			10%	35%	100%
משרדים ובתי קפה באזורי בידור			50%	50%	100%
מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים			100%	80%	30%
בתי מלון			40%	80%	100%
חינוך ומוסדות ציבור			100%	50%	30%
בריאות			80%	100%	10%
תעשייה ומלאכה			100%	50%	5%
ספורט			30%	100%	100%

במקרה זה כל מקומות החנייה הינם צבוריים ומרחק ההליכה לא יעלה על 250 מ' מהמבנה. ניתן לחפוף את שטחי החנייה לאיצטדיון ולפארק הלאומי.

4.2.4 הסדר מקומות חנייה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים: לגבי תכליות שלא נכללו בטעיפים שלעיל, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החנייה הדרושים. בטמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חנייה נוספים, מעל למפרט בשעורים הנ"ל, לאור תנאי המקום.

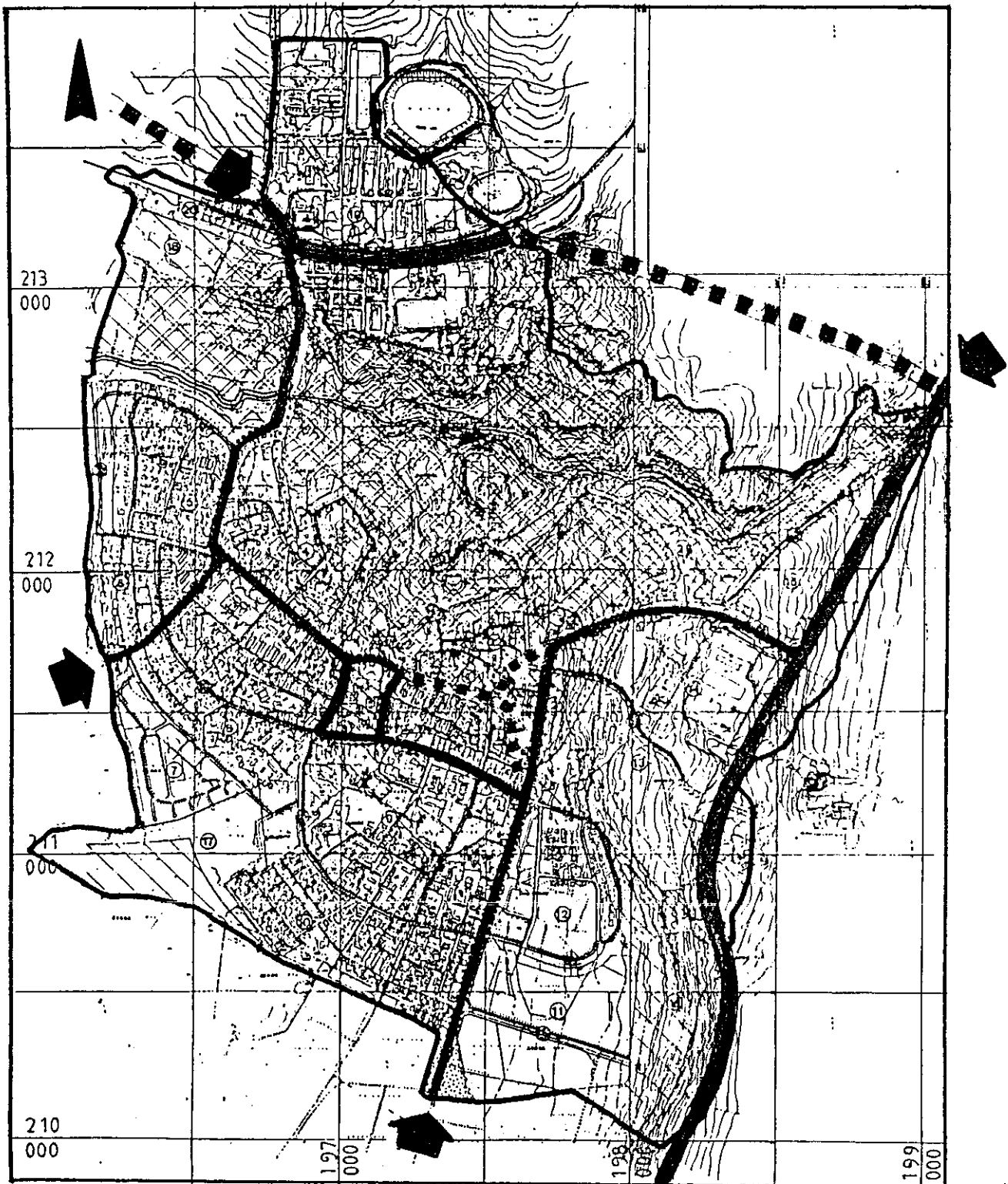
במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בטעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המחוזית.

4.2.5 הסדר מקומות חנייה לתוספות בניה: בעת הקמת תוספת לבנין קיים, יחוייבו היוזמים להתקין חנייה בשעור המתחייב מהטבלה שלעיל עבור החלק הנוסף. בטמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חנייה גם עבור הבנין הקיים, במידה שהחנייה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

- 4.2.6 כניסות צמודות לחנייה: -----
 על-מנת לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחנייה, ינחה מהנדס העיר את המתכנן במיקום הכניסה לחנייה תוך שאיפה שכל שתי כניסות תבוצענה מנקודה אחת בדרך.
- 4.2.7 תכנית מפורטת: -----
 בעת הכנת תכנית מפורטת יוקצו שטחי חנייה באופן מרוכז עד כמה שניתן עם מספר מינימלי של גישות למערכת הכבישים.
- 4.2.8 גבולות: -----
 כל מקומות החנייה הדרושים לפי הסעיפים הנ"ל יוכשרו בגבולות המגרש של מבקש היתר הבניה.
- 4.2.9 תכנית פיתוח: -----
 עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו יכללו מקומות החנייה בהתאם לכמות שבסעיף 4.1.2, "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחנייה ויציאה ממנו, דרך הגישה מהרחוב לחנייה והרחוב הגובל עם המגרש כולל המדרכה, המיסעה וכו'. בתכנית זו מקומות החנייה יוגדרו בהתאם למידות שבהנחיות משרד התחבורה.
 כל שטח שאינו מיועד לחנייה או לכניסה לחנייה יהיה מיועד לשבילי הולכי רגל, לגיזון וכו' ויופרד פיזית ממשטחי החנייה באבני שפה. שטח החניות ו"הפרוזדורים" יהיה מחומר שיקבע ע"י מהנדס העיר.
 מקומות החנייה יסומנו בצבע לבן.
- 4.2.10 ביצוע התכנית: -----
 תכנית הפיתוח כולל מקומות החנייה וכל שאר מרכיבי התכנית, תבוצע על חשבון מבקש היתר הבניה.
- 4.2.11 שימוש בבנין: -----
 לא יותר השימוש בבנין שעבורו הוצא ההיתר לפני שסידורי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

- 4.3 מדרחוב, טיילת: -----
 כביש מס. 90 הקיים ורח' הרצל ויהפכו
 למדרחוב וטיילת, המיועדים להולכי רגל
 ותנועת רכב מוגבלת, ויהיו את הציר
 המרכזי של מרכז התיירות החדש והקשר אל
 המרכז האזרחי הקיים. המדרחוב ירוצף באבן
 בזלת טבעית ואבן גיר. תעלות מים, מזרקות
 בריכות ואלמנטים המבוססים על הזרמת מים
 ישולבו במדרחוב ויהיו רצף ל"פרויקט
 המים" בבית שאן, ראה סעיף 3.1.6/6 בפרק
 מערכת השטחים הפתוחים. כמו כן, ישולבו
 במדרחוב צמחיה מתאימה ורהוט רחוב לרווחת
 התושבים והמטיילים בו.
 דרכים צדדיות יחסמו למניעת גישת רכב
 והגבלת התנועה תעשה ע"י אלמנטים
 מגבילים, הכל בהתאם לתכנית מפורטת
 הכוללת הוראות עיצוב נוף.
- 4.4 שטח למסיילת רכבת: -----
 בחלק מהשטח הקיים למסיילת רכבת, הכולל
 מבני תחנה, נמצא גם אתר לאומי כמסומן
 בתשריט, עפ"י חוק גנים לאומיים, שמורות
 טבע ואתרי הלאום, תשכ"ג 1963.
- 4.5 מסוף אוטובוסיט: -----
 בשטח המרכז התיירותי יוקם מסוף
 אוטובוסיט לשרות התהבורה הציבורית, לפי
 תכנית מפורטת.
 ראה סעיף ד'-3.1.5.
- 4.6 מערך הדרכים הראשיות: -----
 א. התכנית (לפי תרשים בסעיף ב' להלן),
 מציינת את מערך הדרכים הראשיות בבית
 שאן וכוללת את המדרחוב והטיילת בלב
 העיר.
 ארבע כניסות עיקריות לעיר:
 בצפון: מכוון עפולה במערב וטבריה
 במזרח.
 בדרום: מכוון ירושלים והבקעה.
 במערב: מכוון ניר דוד.

ב. תרשים מערך הדרכים הראשיות:



פרק 5 - הוראות למערכות תשתית

- 5.1 נקוז מי גשם: -----
השטח הכלול בתחומי התכנית - ינוקז ממי נגר עיליים ומי תהום גבוהים בהתאם לתכנית אב לניקוז אשר תוכן ע"י משרד מהנדס העיר או בפיקוחו, תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה, או בהתאם לתכניות נקוז מיוחדות שתוגשנה יחד עם תכניות מפורטות.
- 5.1.1 חובת התקנת מערכת נקוז: -----
לא ינתן היתר בניה ולא יותר שמוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח נקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 5.2 אספקת מים: -----
תכנית האב לאספקת מים תעודכן בהתאם להוראות התכנית בדבר תפרוסת אוכלוסיה ויעודי קרקע, תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה. לא תותר הנחת צנורות מים על פני הקרקע או מתחתם אלא בהתאם לתכנית אב לאספקת מים המעודכנת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- 5.2.1 נצול מקורות מים: -----
נצול מקורות המים שבתחומי התכנית יהיה כפוף לאישור של הגופים המוסמכים. שום באר פתוחה, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו כלא היתר של הועדה המקומית.
- 5.2.2 חובת התחברות למערכת המים: -----
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו המיועד לשמוש ע"י בני אדם, בטרם הובטחה אספקת המים אליו ממערכת אספקת מים מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- 5.2.3 זכות מעבר בקרקעות: -----
בעלי קרקע הכלולה בתחומי התכנית, חייבים לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנורות מים של רשת המים הציבורית, בהתאם לתכנית אספקת מים שאושרה ע"י מהנדס העיר, לפי הנוהל הקבוע בחוקי עזר שבנדון ובתנאי שלא ימנע מבעל המגרש לבצע בו בניה המותרת לפי הוראות התכנית.

- 5.3 **ביוב:**

תכנית האב לביוב תעודכן בהתאם להוראות התכנית בדבר תפוסת אוכלוסיה, יעודי קרקע, ולפי הוראות פרק 6, תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה. לא תותר הנחת צנורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת ביוב אלא בהתאם לתכנית ביוב מעודכנת ומאושרת ע"י מהנדס העיר, או תכניות חלקיות לטיכוק שפכים שתצורפנה לתכנית מפורטת.
- 5.3.1 **חובת התקנת מתקני ביוב:**

לא ינתן היתר בניה או שמוש בבנין המיועד לשמוש בני אדם, בטרם הובטחו ציודו בכלים סניטריים לסלוק מי שופכין ומי דלוחין אשר יחוברו למערכת ביוב עירונית לפי אישור של מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 5.3.2 **זכות מעביר בקרקעות לצורך הנחת קווי ביוב:**

בעלי הקרקע הכלולה בתחומי התכנית חייבים לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנורות ביוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת, ולפי הנוהל הקבוע בחוקי עזר שבנדון, ובתנאי שהנחת הקו לא תמנע מבעל המגרש לבצע בו בניה המותרת בו לפני הוראות התכנית.
- 5.4 **הרחקת אשפה ופסולת מוצקת:**

באחריות מהנדס העיר תוכן תוך שלוש שנים מכניסת התכנית לתוקפה תכנית להרחקת פסולת מוצקת שתקבע את אופן פינוי האשפה וכן פסולת מוצקת אחרת, ומקום המזבלה, במקום מרוחק מאזורי מגורים, אזורים למגני ציבור, דרכים ראשיות, לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לשמירת איכות הסביבה ובתאום עם הועדה המחוזית יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי התכנית להתקין פחי אשפה במקום, באופן, במספר ומהדגם שייקבע ע"י התכנית הנ"ל, לפי שביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- 5.5 **חשמל וטלפון וכבלים לטלביזיה בכבלים:**

בתחומי התכנית הנחת קווי החשמל והטלפון, וכבלים לטלביזיה בכבלים, כולל המבנים והמתקנים הקשורים בתפעולם, יותרו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. באזורים לפיתוח חדש - קווי חשמל, טלפון וכבלים יותקנו באופן תת-קרקעי. באזורים לשקום יוחלפו הקווים העיליים הקיימים בקווים תת-קרקעיים, במסגרת בצוע פעולות השקום.

כל בנין חדש יחובר לרשתות החשמל, הטלפון והכבלים בכבל תת-קרקעי.

5.5.1 פרוזדור לקווי חשמל:
שטח זה ישמש להקמת עמודים ומעבר קווי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ביתנים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מ', וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת שטח זה אסורים מתקנים דליקים ונפיצים או אחסנתם, וזאת בכפיפות לחוקי החשמל והעבודה. מותרת חציית שטח זה בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל.

5.5.2 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל עיליים:
לא ינתן היתר בניה לאורך קווי חשמל עיליים או מתחתם, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג קו החשמל		המרחב המינימלי במ' בין התיל הקיצוני לבין החלק הבולט הקרוב ביותר של הבנין	
קו מתח נמוך	עד 22 ק"ו	2 מ'	
קו מתח גבוה	עד 100 ק"ו	5 מ'	
קו מתח עליון	עד 150 ק"ו	8 מ'	
קו מתח עליון	עד 150 ק"ו	10 מ'	

5.5.3 הגבלת בניה בקרבת כבלים תת-קרקעיים:
עבודות חפירה, וציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בין טעונה היתר או לאו, תותר רק לפי אישור ובתאום עם חברת החשמל. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

5.6 תאורה ציבורית:
על הוועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני הציבור העיקריים. על הוועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה, ולקחת בחשבון את האופי ההיסטורי והתיירותי של העיר.

- 5.7 יסודות למבנים: -----
- לא ייבנה כל בנין בתחומי התכנית אלא אחרי מילוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות ייצוב הקרקע, או אופי בניית יסודות הבנין לשם הבטחת יציבות המבנים. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגבי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסויים לשם הבטחת יציבות המבנים שייבנו. כמו-כן, יובטח ניקוז היסודות. זאת בנוסף לנאמר בסעיף 2.10.
- 5.8 בניה בטחונית: -----
- בניה בטחונית עפ"י תקנות הג"א במקום, והנחיות מהנדס העיר.
- 5.9 מקלטים: -----
- לא ינתן היתר להקמת בנין לשמוש בני אדם בתחומי התכנית אלא אם נכללה התקנת מקלט בתכנית שצורפה לבקשת היתר הבניה בהתאם לתקנות הג"א, אלא אם ניתן פטור מהג"א. לא ינתן היתר לשמוש בבנין בתחומי התכנית בטרם אישר נציג הג"א מוסמך שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.
- 5.9.1 מקלטים ציבוריים: -----
- בתכניות מפורטות של מרכזים עירוניים ושכונתיים ושל שטח פתוח ציבורי כלל עירוני ושכונתי, ייקבעו מקום והוראות מפורטות להתקנת מקלטים ציבוריים, בהתאם להוראות הג"א בנדון.

פרק 6 - הוראות בנושאי חזות העיר ואיכות הסביבה

- 6.1 חזות העיר: -----
- על מנת לשמור על צביונה המיוחד של בית שאן, יש לעצב באורה נאות את חזות העיר על מרכיביה. יהיה זה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית ו/או של הועדה המחוזית להתנות מתן היתר בניה בפעולות תכנון וביצוע שונות, להבטחת איכות חזותית הולמת, לפי תכניות מפורטות והוראות לעיצוב ובהתאם להוראות הבאות:
- 6.1.1 הבטחת מבטים לנוף: -----
- יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתאים או להגביל את הבניה המותרת על מנת להבטיח השקפי נוף פתוחים מאזור התיירות, מרכז העיר ומכוון הכניסה הצפונית, אל כוון התל והאתר הארכאולוגי מהשכונה המזרחית, מהשדרה העירונית הראשית והטיילת אל בקעת בית שאן, ומשכונת מסילות אל הגלבוע.
- יהיה על התכניות המפורטות וההוראות לעיצוב שתוגשנה באזורים הכלולים בתחום זוית השקף נוף להוכיח שהבינוי המוצע אינו גורם לחסימת מראה הנוף הנשקף מנקודות התצפית, כפי שמסומן בתשריט, או מכל מקום אחר שייקבע ע"י הועדה המקומית או הועדה המחוזית.
- ראה סעיף 3.1.7/14.
- 6.1.2 חמרי בניה: -----
- ראה סעיף 3.3.4.
- 6.1.3 פיתוח שטח וצמחיה: -----
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לצוות על נטיעתם ושמורם של משוכות, עצים ושיחים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת מבט.
- ב. הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

ד. לא קיים בעל נכסים את הצוו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.

ה. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט באמצעים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, במקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.

ו. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה ב' או 11ב' יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל אמצעים הדרושים לתיקון שנגרם ולמניעת הישנותו של נזק זה.

ז. לא קיים בעל נכסים את חובתו לפי פסקה ו' אחר שנדרש לעשות כך בצוו בכתב מאת הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצוו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

יהיה הדבר בסמכותה של הועדה המקומית לפקח פיקוח מלא על:
א. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבנינים.

6.1.4 פיקוח על
עיצוב צורה
ארכיטקטונית:

ב. שימורם של בנינים קיימים, ובנינים וחפצים שנודע להם עניין מבחינת הטבע או יפיו הנוף, כדי לשמור על הערכים הקיימים למען הצרכנים האלה, תהיה הועדה המקומית רשאית להרכיב מזמן לזמן ועדה ארכיטקטונית שתורכב מאותם חברים אשר יהיו נראים לה ראויים לכך.

- 6.1.5 חובה להשלים בנין לפי תכנית: -----
כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית בנין בשלבים בתנאי שבסוף כל שלב תובטח בכל חלקי הבנין חזות חיצונית כשל בנין שהושלמה בנייתו.
- 6.1.6 פיקוח על תוספות בניה: -----
בשכונות שתוכננו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד לא תותרנה תוספות בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת שתקבע כללים אחידים לתוספות אלה בהתאם לאופיו של הבינוי המקורי.
- 6.1.7 פיקוח על אנטנות רדיו וטלביזיה, דודי שמש ועל מתקנים אחרים על גאות המבנים: -----
לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או טלביזיה, או מתקנים אחרים כגון דודי שמש וכד', על גאות המבנים שבתחומי התכנית, אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם ומספרם, צורתם וחמרי בנייתם.
- 6.1.8 צנורות שרותים ומרזבים: -----
צנורות של מים, ביוב, ניקוז מי גשם וגז, לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של בנין. מדי מים יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבנין. מיכלי גז לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים, אלא במקומות מיוחדים, מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים.
- 6.1.9 מסתורי כביסה: -----
בתחומי התכנית לא תותר תליית כביסה והתקנת מתקנים לתליית כביסה לאורך חזיתות בנינים או בקומה מפולשת אלא אם יוסתרו מעיני עוברים ושבים ע"י קירות מתוררים או מסתורי כביסה אחרים בעיצוב ארכיטקטוני הולם כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.10 איתור פחי אשפה: -----
א. בבתי דירות ועסקים אשר בהם קיימים או מתוכננים ריכוז פחי-אשפה, יש להבטיח הסתרתם מעיני העוברים ושבים ע"י צמחיה ו/או קירות, תוך הבטחת איוורור מלא של המקום.
ב. יוגדר שטח למכולות אשפה עירוניות המוצבות במפרצים לאורך הרחובות, אשר יבוצע לפי הוראות המחלקה לתברואה ובעיצוב מתאים, הכולל קירות הפרדה בין המבנה למכולה כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

6.1.11 תכנון מרחב
סביב למבנים:

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המרחב סביב לבנין שלגביו הוגשה הבקשה. על רקע של תכנית מדידה של המתחם. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי הנייה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להמצא במרחב, גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. יהיה זה מסמכותה של ועדה המקומית לדרוש שאגדרות בנויים וקירות תומכים לאורך דרך יהיו בעלי עיצוב אחיד ומיוחד.

6.1.12 טפוח סביבת
מפעלי תעשייה:

סעיף 6.1.11 יחול גם לגבי אזורי תעשייה. תכנית הפיתוח של המרחב סביב מבני המפעל יכלול בין היתר:
- איתור אזורי טעינה ופריקה.
- קביעת אחוז שטח פתוח המותר לאכסון המזיג אלס או מוצרים, איתורו במגרש ואופן החזקתו.
- הוראות מיוחדות לאופן אסוף והרחקת פסולת תעשייתית.
וכל הוראה אחרת הדרושה על דעת מהנדס העיר או נציג אגוד הערים לאיכות הסביבה, בהתאם לאופי המפעל שלגביו מוסבת הבקשה.

6.1.13 אחזקתם של
מבנים ושטחים
פתוחים פרטיים:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מבעלי מבנים או שטחים, טפול ואחזקה שוטפים הן בדבר צביעת חזיתות וטפול במרכיבי החזית והן בדבר אחזקה וטפול בצמחיה שבמרחב מסביב לבנינים, לרבות במגרשים שטרם נבנו.

6.1.14 טפול ואחזקה
של שטחים
פתוחים
ציבוריים:

על ועדה מקומית להבטיח תכנון, טפול ואחזקה של השטחים הפתוחים הציבוריים כגון פארקים וגנים ציבוריים, ככרות ושטחים מסביב למבני ציבור, ע"י עיצוב פני הקרקע, נטיעות, הצבת רהוט רחוב וכל אמצעי אחר שיידרש בכל מקרה ומקרה.

6.1.15 טפוח סביבת
אזורי מסחר
מלאכה ועסקים:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר לעסק (לפי חוק רשום עסקים) לחנות, עסק, בית מלאכה או קיוסק בתנאים שיבטיחו את איכות סביבתו כגון:

- קביעת מקום לארגזי סחורה ריקים.
- קביעת מקום לטעינה ופריקה.
- קביעת מקום לריכוז אשפה ואחסנה פתוחה.
- תנאים סניטריים אחרים, על דעת מהנדס העיר, בהתאם לאופי ועסק שלגביו מוסבת הבקשה, ובאישור משרד הבריאות לפי הענין. באזורים שלגביהם נדרשת לפי הוראות התכנית הוראות לעיצוב, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר כנ"ל בהגשת תכנית הערוכה ע"י אדריכל מוסמך, המציגה לשביעות רצונה של הועדה המקומית את השתלבותו של המבנה בתכנית העיצוב.

הועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המצוירים או המוארים המותקנים בתחום תכנית זו. על הועדה המקומית לגבש מערכת הנחיות לשילוט עירוני ושילוט פרסומת אשר תמסר ליוזמים.

6.1.16 פיקוח על שלטי פרסומת:

כל גג שטוח, שיש אליו גישה בדרך כשלהי, יהיה מוקף מעקה שלם, שאובהו אינו פחות מהתקן הדרוש.

6.1.17 מעקות על גגות שטוחים:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית להגביל או להתנות תנאים לגבי כל שמושים המותרים בקרקע או בבנין לפי הוראות התכנית, באם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם המיידית או רחוקה ע"י זיהום אוויר, מים, או ע"י גרימת רעש או כל זיהום אחר, לדעת מהנדס העיר ו/או נציג הרשות לשמירת איכות הסביבה בועדה המחוזית ו/או משרד הבריאות, ו/או נציג איגוד הערים לאיכות הסביבה. והתנאים שייקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד הנגרם, הן לטווח הרחקתו של השמוש המבוקש מאזורי מגורים או אזורים לשהיית ציבור.

6.2 איכות סביבה ומניעת זיהום:

לא יינתן היתר להקמתו של מפעל תעשייתי או מבני מלאכה בתחומי התכנית אלא בהתאם לתקנות שב"פקודת המלאכות והתעשיות תשי"ח", ואם אישרה הועדה המקומית על דעת נציג איגוד הערים לאיכות הסביבה תכנית הנדסית לטיפול בגורמי הזיהום ומניעת הפגיעה בסביבה.

לא יינתן היתר להפעלתו של מפעל תעשייה או מלאכה אלא אחרי שימלאו הדרישות והתנאים שהותנו בעת מתן ההיתר בדבר טפול בגורמי זיהום הסביבה, במפעלים שבהם נדרש טפול נפרד של שפכים יש להתקין יחידות רוורביות לשאיבה ולטפול וכן ליצירת כח חשמלי שיבטיח המשך פעולה תקין גם בעת הפסקה באספקת הזרם. מפעלים קיימים אשר על דעת נציג איגוד הערים לאיכות הסביבה או משרד הבריאות מהווים מטרד סביבתי ו/או בטיחותי, ייחשבו כשמוש חורג, על פי סעיף 3.5 ויהיה על הועדה המקומית לקבוע את התנאים להמשך פעילותם ואת זמן החריגה המקסימלי בהתאם לתנאים אלה.

6.2.1 פיקוח על תעשיות:

על מנת למנוע מטרד של רעש הנגרם ע"י תחבורה בדרכים אזוריות יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדיוש הקמת סוללות לשבירת זווית התפשטות הרעש בין תוואי הכביש ושכונות המגורים הקיימות או המתוכננות לאורכו.

6.2.2 מניעת מטרד רעש לאורך דרכים ארציות:

טיסות ריסוס על שטחים חקלאיים לא תותרנה אלא במרחק גדול מ-200 מ' מאזורי מגורים.

6.2.3 טיסות ריסוס:

באזורי המגורים תערכנה תכניות כוללות - לפי מתחמי תכנון, אשר מטרתם להביא לשיקום הזיור ושיקום אזור המגורים. הרחבות דיור, שיפור תשתיות, שילוב של רחובות משולבים, תוספת מוסדות חינוך שכונתיים וגינות, כל אלה יעשו כחלק מתכניות שיקום כנ"ל. בכל הקשור לשיקום האקלימי של שכונות המגורים ראה פרק 7.

6.3 שיקום שכונות:

פרק מס' 7 - הנחיות אקלימיות

7.1 אקלים אזור

בית שאן :

על מנת לשפר את נוחות התושבים והמבקרים בבית שאן מבחינה אקלימית, מאחר ועמק בית שאן מהווה אזור אקלימי המתווך בין האקלים הצחיח למחצה לבין הצחיח המדברי המתבטא בטמפרטורות גבוהות, לחות נמוכה, קרינה חזקה ורוחות המות חזקות בעונת הקיץ ועד להופעת קרה בעונת החורף, יהיה זה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית להתנות מתן היתר בניה בפעולות תכנון וביצוע שונות, להבטחת שיפור האקלים לנוחות התושבים, לפי תכניות מפורטות ותכניות לעיצוב ובהתאם להנחיות הבאות, לפי שלוש רמות:

1. הרמה הכלל-עירונית.
2. הרמה האתרית והשכונתית.
3. הרמה הבניינית.

7.1.1 הרמה הכלל-עירונית:

א. מוצע שהבינוי העירוני יהיה יחסית קומפקטי, דהיינו צמצום מרחקים בין פונקציות עירוניות שונות. הדבר נכון הן לגבי אזורים בנויים והן לגבי שטחים פתוחים. אין לפרוש את הבניה ולרווחה שלא לצורך.

ב. יש לדאוג להפחתת הקרינה. הנחיה זו מתייחסת לכל המרקם העירוני הכולל כבישים ומדרכות, שטחים פתוחים ומבנים. הפחתת הקרינה תעשה ע"י שזירות עצים, צמחיית תכנית, הצללות ומעברים מקורים, ותכנון כולל של מכלול המבנים ולא המבנה הבודד בלבד.

ג. ההנחיות התכנוניות הנ"ל תואמות גם את הצורך להגן בפני הרוחות החמות החזקות של עונת הקיץ. לכן יש להקפיד על הכוונה נכונה של מערכת הבינוי.

ד. עקב תנאי היובש השוררים באזור בעונת הקיץ מומלץ לנסות ולהעלות את רמת הלחות ולהוריד את הטמפרטורות באמצעות אידוי וע"י כך לשפר את תנאי הנוחות של התושבים והמבקרים. ניתן להשיג זאת באמצעות מאוון אמצעים: הצללה והשקיה, בריכות, מזרקות, מפלי מים וממטרות. 60/...

ה. בשולי העיר ובשולי הבינוי בתוך העיר יש לדאוג לשתילה שתשמש כמשבר רוח.

ו. מיקום התעשייה עשוי להוות מטרד אקולוגי עקב כיווני הרוחות השליטות. יש להמנע ממיקום תעשיות מזהמות באזור התעשייה.

ז. תכנון הנוף חייב לתרום לשיפור אקלים העיר ונוחות התושבים.

הנחיות ברמה זאת באות בנוסף לאמור לעיל - ברמה הכלל-עירונית.
א. באתרים ובשכונות חדשות יועם הדגש על הפניית הבינוי כך שיימצא איזון בנושאי אורור וקרינת שמש בחשיפת הבנינים מחד והשטחים שבין הבנינים מאידך יש לדאוג לשמירת "זכויות" שמש לחורף.

ב. מיקום פונקציות ציבוריות יעשה מתוך הקפדה על אישור מבוקר ומבחינה אקלימית.

ג. יש לדאוג לבקרה סביבתית - הצללה והגנה מפני רוח על דרך הגישה, והחניות, השטחים הציבוריים, הככרות וכו'. בחירת חמרי בניה תיקח בחשבון תגובה אקלימית נאותה מבחינת קליטת קרינה ויצירת אנרגית חום.

ד. יש להעריך לשיקוט אקלימי של השכונות הקיימות במרכז העיר, ושל מוסדות ציבור כלל-עירוניים.

7.1.2 הרמה האתרית והשכונתית:

ההנחיות ברמה זאת באות בנוסף לאמור לעיל ברמה הכלל-עירונית וברמה האתרית השכונתית. יש לחתור בתכנון לצמצום תלות במיזוג אויר בקיץ וחימום קונבנציונלי בחורף. באם התכנון יאפשר צימצום חדשי ושעות מיזוג הרי שהדבר יביא לשיפור נוחות ולחסכון משמעותי. יש להביא בחשבון שאלפי מזגנים הפועלים בעיר במשך שעות רבות ביום מביאים להעלאת הטמפרטורה בעיר ובאופן מחזורי להגדלת הצורך במיזוג.

7.1.3 הרמה הבניינית:

- א. העמדת כוון המבנים - לכוונים שונים
----- יש תכונות
והשפעות שונות על הבנין והנוחות של
המשתמשים בבנין. לכן לא רצוי להשתמש
בבנינים סימטריים ל-4 כוונים שבהם
בעליל אין העדפת כוונים אלא להיפך.
- ב. הפניות - יש לקחת בחשבון דרישות
----- מיוחדות שהינן תולדה של
שימוש ספציפי של פונקציות הבנין ותנאי
המיקרו-אקלים. יחד עם זאת יש העדפה,
כהנחיה כללית, להפניה של חזיתות
רחובות לכוון דרום - דרום-מזרח
וצפון - צפון-מערב. הדבר נובע
מכווני הרוחות השליטות וחשיפה נאותה
לקרינה בעונות בהן הקרינה רצויה -
עונת החורף. בקיץ העמדה זאת מצמצמת
את החשיפה של המבנה לקרינה.
- ג. מבני החצר - מבני החצר (פאטיו)
----- מהווים טיפוס בניה מומלץ
מהסיבות הבאות:
- הפאטיו יוצר משטח פנימי פתוח המוגן
בפני הרוחות הלא רצויות ומפני קרינה.
ובכך נוצרים בפאטיו תנאי מיקרו-אקלים
שתורמים לשיפור הנוחות.
- הוספת מים וצמחיה בפאטיו יתרמו
לשיפור נוסף של תנאי הנוחות.
- יש לתת תשומת לב מיוחדת לצורת החצר
ואודלה וכן לגובה בקירות התוחמים
אותה ביחס לרוחבה.
- כמו כן יש לשים לב לכך, שהגדר בצדדים
הצפוני והמערבי יקטינו רוחות בתוך
החצר וקרינה לא רצויה אחה"צ אך
יאפשרו אוורור-מה בשעות הלילה וחדירת
קרינה בחורף לחזיתות האחוריות.
- כל פאטיו ופאטיו חייב להבדק לאופו
בצורה קפדנית.
- ד. הצללות - תכנון ההצללות יעשה בצורה
----- שתבטיח הצללת קיץ וחדירת
קרינה בחורף. רצוי שההצללה תהיה הן
על חלונות המבנים והן - במידת האפשר
- על הקירות החשופים לקרינה, וכן על
הגג. ההצללה יכולה להעשות באמצעים
בנויים או באמצעות צמחיה.

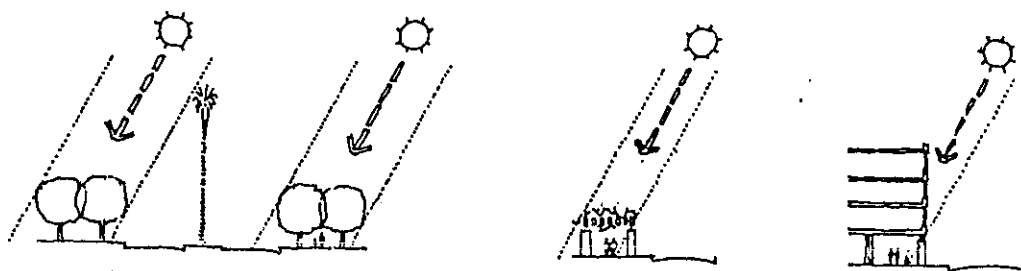
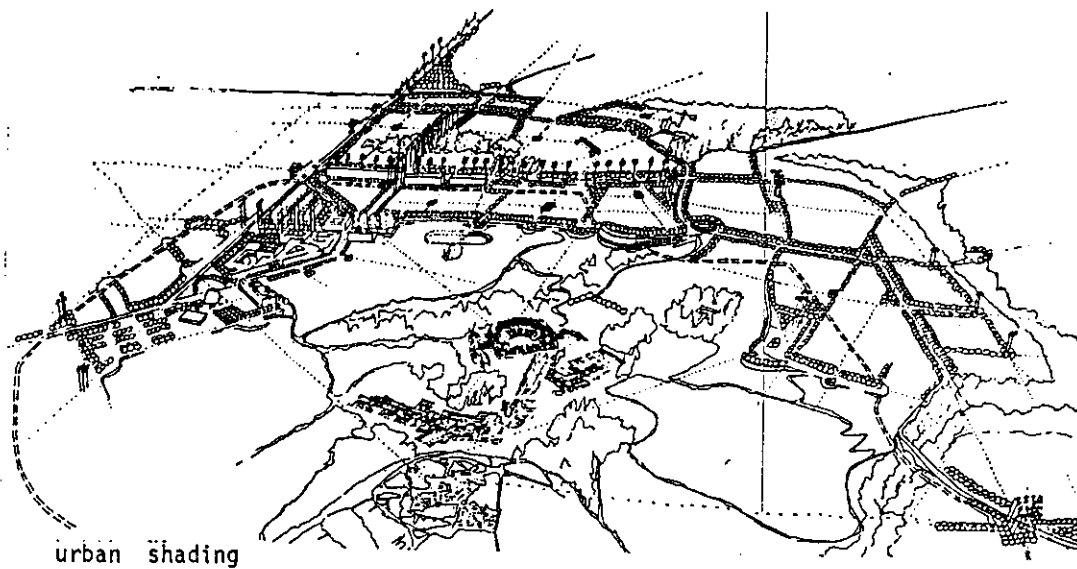
ה. חומרי בניה - יש להקפיד על תכנון אשר
----- ייצור יחס נכון בין
בידוד ומסה טרמית. הבידוד חייב
להעשות בכל המעטפת החיצונית של הבניין
יש להעזר ביועצי בידוד, להתבסס על
תקני בידוד ועל הנחיות התכנון. שיקול
של תכנון אקלימי בבחירת המרי בניה
ישפיע גם על ותכנון שטחי חוץ, ככרות,
חניות וכו'.

ו. צבע - רצוי להשתמש בצבעים בהירים כדי
--- להקטין את בליעת הקרינה
ולהגדיל את החזרתה. לא רצוי להשתמש
בצבע לבן כיוון שהוא מגדיל את הבוהק.

ז. צמחיה - בחירת הצמחיה בעיר, בשכונה
----- ובסביבות המבנה תעשה מתוך
מודעות להיבט האקלימי. עצים כמשגרי
רוח, ירוקי-עד להגברת הצללה מכוונים
חמים, עצים נשירים בחזיתות בהן רצויה
קרינת חורף, הצללת ככרות, חניות
ושטחים ציבוריים פתוחים.
ראה תרשים בסעיף 7.1.4 להלן.
זשא ושיוזם לצורך הקטנת בוהק והקטנת
הימום פני הקרקע.
טיפול נכון בצמחיה בסביבות המבנה
מקטין באופן משמעותי את הצורך במיזוג
אוויר בתוך המבנה.

ח. פיתוחים טכנולוגיים מתקדמים - ניתן
----- ורצוי
לשלב פיתוחים חדשניים בתחום האנרגיה
הסולארית - הנות סולארית ותאים פוטו
וולטאים ליצירת אנרגיה חשמל לחימום
ואספקת מים.

7.1.4 אכמנטים של הצללה אורבנית:

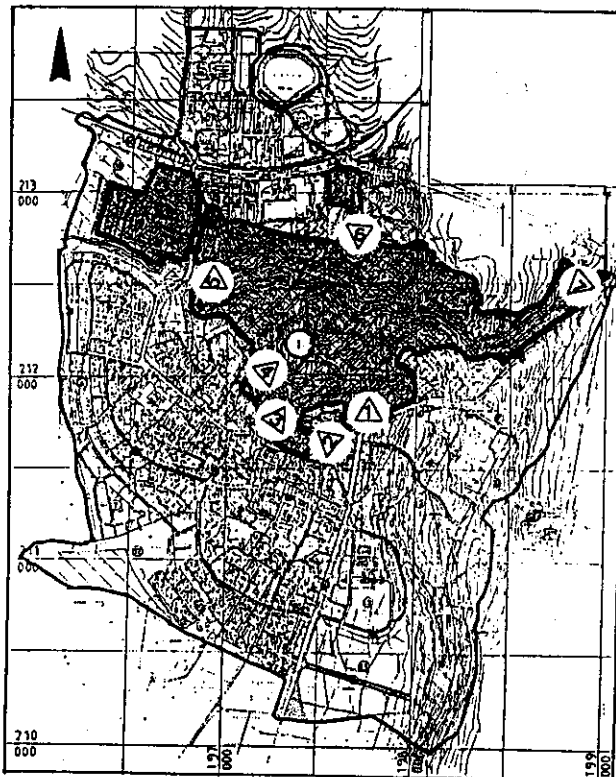


פרק 8 - גן לאומי

- 8.1 גן לאומי: -----
בשטח גן לאומי, כפי שמסומן בתשריט, תחולנה ההוראות הבאות כמפורט להלן:
- 8.2 מטרות הגן הלאומי: -----
מטרות הגן הלאומי הינן:
1. פיתוח הגן והפעלתו, כמשמעו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי לאום תשכ"ג-1963.
2. ביצוע מקיף של החפירות הארכאולוגיות בהתאם לאמות מידה מדעיות.
3. שימור, שיחזור, שיקום ואחזקה של החפירות הארכאולוגיות.
4. יצירת התשתיות הדרושות עבור התיירים והמבקרים הבאים להכיר את האתר.
5. אספקת פעילויות נופש ובילוי זמן פנוי עבור המבקרים.
6. לאתר שטחים בתחום הגן הלאומי לפעילויות של תושבי בית שאן, ברמה של פארק עירוני, כל עוד אין הדבר מהווה סתירה לסעיפים 1-5 כנ"ל.
איתור השטחים באישור רשות הגנים הלאומיים.
- 8.3 תכנית מפורטת לגן לאומי: -----
תוכן תכנית מפורטת ע"י רשות הגנים הלאומיים, לכל תחומי הגן הלאומי, אשר תפרט את המטרות האמורות בסעיף 8.2.
- 8.4 היתרי בניה: -----
היתרי בניה בתחום הגן הלאומי יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור רשות הגנים הלאומיים.
- 8.5 כניסות לגן הלאומי: -----
הוגדרו 7 כניסות אפשריות לגן הלאומי, כמסומן בתשריט.
כניסות ראשיות - מתוך מרכז המבקרים מס. 1 ו-2 והמוזאון המצוי בין המסגד והמצודה.
כניסה מס. 3 - ממוקמת ליד התאטרון.

- כניסה מס. 4 - ממוקמת לכוון שכונת החלוצים באזור מגורים ושרותי ארוח.
- כניסה מס. 5 - מכוון הגשר הרומי המערבי.
- כניסה מס. 6 - מכוון צפון, ליד ביהכ"נ השומרוני.
- כניסה מס. 7 - מכוון צפון-מזרח ליד נחל חרוד וכביש מס. 90.
- כניסות נוספות למערכת לעיל, תהיינה כפופות להכנת תכנית מפורטת, ולא יהיו שינוי לתכנית זו.

ב. תכנית מתחם אן לאומי מס. 1 הכוללת את סימון מיקום הכניסות: (ללא ק.מ.) ליד הכניסות יוכשרו המתקנים הדרושים כניסות נוספות למפואט לעיל, ותהיינה כפופות להכנת תכנית מפורטת, ולא יהיו שינוי לתכנית זו.



- 8.6 מוסדות
ציבוריים
ואקדמיים
בתחום
הגן הלאומי:

בתחום הגן הלאומי תותר הקמתם של מוסדות
ציבור ומוסדות אקדמיים.
מטרת מוסדות אלה לשרת ולפתח את הפעילות
האקדמית, המדעית והארכאולוגית, באתר הגן
הלאומי.
מיקום המוסדות יהיה כמסומן בתשריט.
שטח מקסימלי למבנה לא יעלה על 2000 מ"ר.
תותר הקמתם של 4 מבנים לכל היותר, גובה
מקסימלי מותר 2 קומות. צורת הבינוי תעשה
תוך התאמה לעקרונות הבניה המפורטים
בסעיף 3.1.4.
הוצאת היתרי בניה בתחום הגן הלאומי תהיה
באישור רשות הגנים הלאומיים.
- 8.7 תנועה
בגן הלאומי:

מערכת הדרכים בגן הלאומי תעשה תוך הקפדה
מירבית על שמירה של ערכי ארכאולוגיה
ונוף ותוך צימצום מירבי של השפעת תנועה
מוטורית.
תותר תנועה של כלי רכב מיוחדים ובכלל זה
רכבת, רכבל וכיוצ"ב, המתאימים לתנועה
בתוך גן לאומי בלבד, לפי תכנית מפורטת.
- 8.8 מבני שרות
בתוך
הגן הלאומי:

בהתאם לתכנית מפורטת ניתן יהיה לבנות
מבנים המיועדים לשרת את המבקרים:
סככות צל, מתקני שתיה ושרותים, פינות
ישיבה, וכו'.
בנית מבנים אלה תעשה תוך שימוש בחומרים
ושיטות בניה התואמים את אופי הגן ותוך
מניעת חריגות ויזואליות.
- 8.9 שיקום נחל חרוד: שיקום נחל חרוד בתחום הגן הלאומי, ראה

סעיף 3.1.7/6 הנחיות תכנון ופיתוח
במערכת השטחים הפתוחים.
- 8.10 סימון תוואי
חומת העיר
העתיקה:

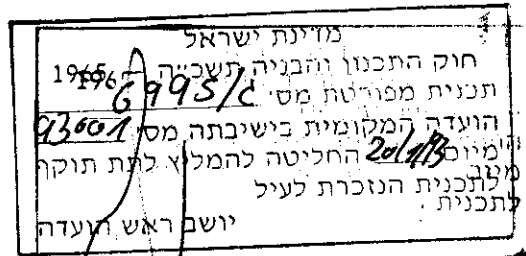
תותר פעולה של סימון תוואי החומה
באמצעות שימור ושיחזור התוואי.
בנוסף לאמור בסעיף א/4- 3.1.7.
- 8.11 עצים לשימור:

בתחום הגן הלאומי יוגדרו עצים לשימור
באמצעות התכנית המפורטת לגן הלאומי,
כאמור בסעיף 8.3.

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:



הועדה המקומית לתכנון ובניה

ויוזם והמגיש:

אריה רחמימוב

אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים

המתכנן:

א.ל.א.ל.

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94115, טלפון 02-232682

תאריך: מרץ 1990,
אוגוסט 1992

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6995 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.2.92 לאשר את התכנית.

11/1
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

6995 הודעה על אישור תכנית מס.

4478 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

29.8.96 מיום