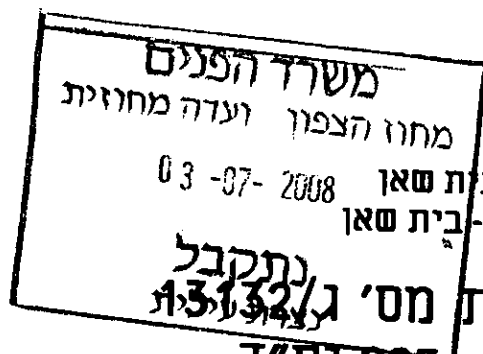




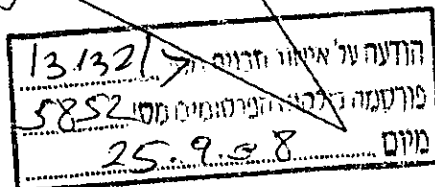
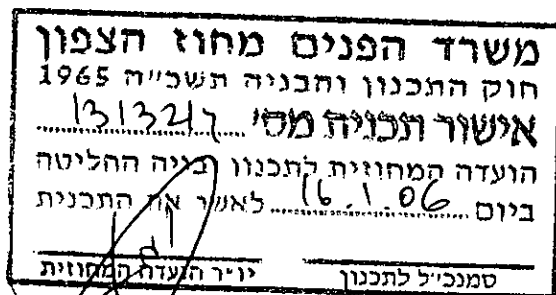
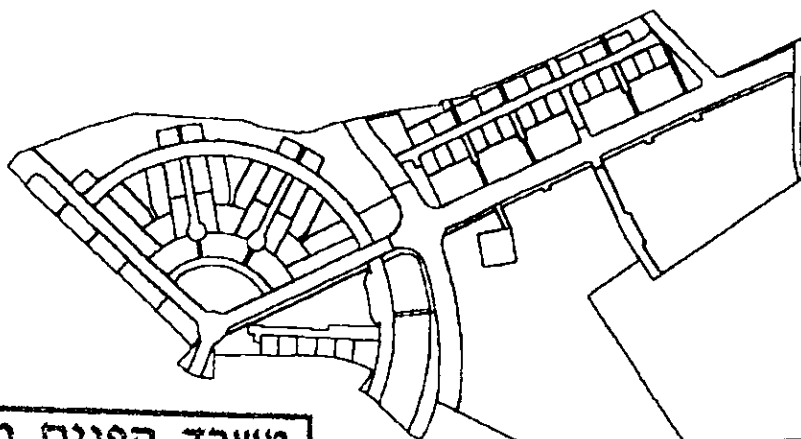
מחוז צפון
נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי - בית שאן

תכנית בניין עיר מפורטת מס' ג/13132 שכונת האקליפטוס - 293 יח"ד

המהווה שינוי לתכניות הבאות:
תכנית מתאר בית שאן מס' ג/6995,
ותכניות מפורטות תכנית מס' ג/במ/47, ג/6363, ג/12534, בש/מק/1/47

עדכון: אוגוסט 2006



הוראות התכנית

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון
ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 06-6558211, פקס. 06-6560521

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל
לב העסקים רח' המלאכה 3, נ.ע, טל. 06-6088222, פקס. 06-6088233

היחס ומגיש
התכנית:

עורכי התכנית מתכננים:
אד' אירית צרף - נתניה
אד' אלאונורה רודה - חוסוביק
אדריכלות ובינוי ערים.
רח' דרך הים 54א', חיפה, טל. 04-8381776, פקס. 04-8380908

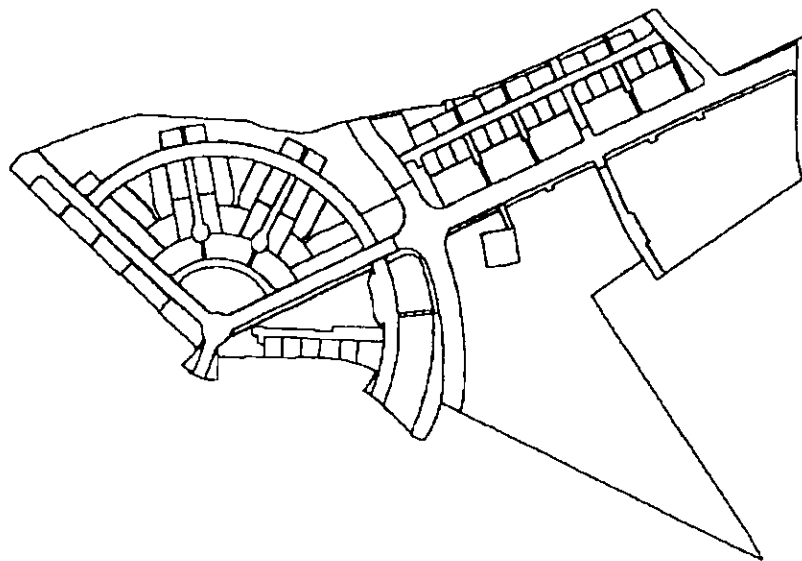
יעוץ סטטוטורי ומחשוב:
אד' רחנברג פנינה, אדריכלות ובינוי ערים.
רח' ביאליק 7, חיפה, טל. 04-8666950, פקס. 04-8643132

מחוז צפון
נפה עכו
מרחב תכנון מקומי - בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי - בית שאן

תכנית בניין עיר מפורטת מס' ג/13132 שכונת האקליפטוס - 293 יח"ד

המהווה שינוי לתכניות הבאות:
תכנית מתאר בית שאן מס' ג/6995,
ותכניות מפורטות תכנית מס' ג/במ/47, ג/6363, ג/12534, בש/מק/1/47

עדכון: אוגוסט 2006



הוראות התכנית

בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 06 - 6558211, פקס. 06 - 6560521
היחס ומגיש התכנית:	משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל לב העסקים רח' המלאכה 3, נ.ע, טל. 06 - 6088222, פקס. 06 - 6088233
עורכי התכנית מתכננים:	אדרי' אירית צרף - נתניה אדרי' אלאונורה רודה - חוסוביק אדריכלות ובינוי ערים. רח' דרך היס 54א', חיפה, טל. 04 - 8381776, פקס. 04 - 8380908
יעוץ סטטוטורי ומחשוב:	אדרי' רחנברג פנינה, אדריכלות ובינוי ערים. רח' ביאליק 7, חיפה, טל: 04 - 8666950, פקס 04 - 8643132

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית וחלות:

תכנית זו תקרא : תכנית בניין עיר מפורטת מס' ג/13132 שכונת האקליפטוס. (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחסם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

1.2 מקום התכנית:

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום-מערבי של העיר בית שאן: מערבית לרחוב ההסתדרות ועד לגבול השפוט ממזרח, בין שכונות נוף - הגלבע בצפון ושכונות יד אליהו ומסילות - דרום בדרום.

הקרקע הכלולה:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
20966		2,3
22893	170,173,175, 177,182, 185, 188, 198, 204, 205, 208, 209,	191, 200,210
22894	56	74, 76, 86
22926		217
23137		6
23140	133,134	4, 132

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 275.162 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.
ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 6558211 - 06, פקס. 6560521 - 06

יזם ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז גליל.
לב העסקים רח' המלאכה 3, נצרת עילית, טל. 6088222 - 06, פקס.
06 - 6088233

עורכי התכנית מתכננים: אדר' אירית צרף - נתניה, רשיון מס. 32754
אדר' אלאונורה רודה- חוטוביק, רשיון מס. 77348
אדריכלות ובינוי ערים

רח' דרך הים 54 א', חיפה, טל: 04-8381776, פקס: 04-8380908

יעוץ סטטוטורי ומחשוב: אדר' רחנברג פנינה, אדריכלות ובינוי ערים.

רח' ביאליק 7, חיפה. טל. 04-8666950, פקס: 04-8643132

יעוץ תנועה:

עמנואל קורן, מתו"פ
מצפה תל אל, ד.נ. אשרת 25167. טל: 04-9552545, פקס: 04-9552546

יעוץ נוף :

אדר' יורם אגמון
מת"ע, משגב 20179. טל: 04-9800004, פקס: 04-9800005

יעוץ חיס וביוב:

אינג' עדה ברונפמן
רחוב בן ציון 4, חיפה 32447, טל: 04-8233484, פקס 04-8323533

יעוץ חשמל :

אינג' שרעבי עמוס
רחוב הנגב 16, רעננה 43487, טל 09-7451050, פקס: 09-7431478

יועץ כבישים: אינג' חביב חדד
טל: 6555769-04, פקס: 6552570-04

מודד אתר: איתן גלבמן M.Sc, ר.ג.מ. גיאורדיה והנדסה בע"מ
הרימון 15, ת.ד. 2675 עפולה 18126 טל. 04-6527636 פקס. 046597307

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	
			למתן תוקף	להפקדה
ג/במ/47	בית שאן שכונה דרום מערבית	4438	24.3.2003	
בש/מק/47/1	בית שאן דרום מערב		19.12.2002	
ג/6995	תכנית מתאר בית שאן	4478	29.8.96	
ג/6363	תכנית מפורטת שכונת מסילות	3837	24.1.91	
ג/12534			27.8.2002	

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

- דפי הוראות התכנית (תקנון התב"ע) - מסמך מחייב.
- תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- נספח תנועה - מסמך מחייב.
- נספח נופי - מסמך מחייב.
- נספח תשתיות מים וביוב - מסמך מחייב.
- נספח בינוי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2002	עדכון 1
אפריל 2003	עדכון 2
נובמבר 2003	עדכון 3
ינואר 2005	עדכון 4
אפריל 2006	עדכון 5
אוגוסט 2006	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותיקוניו.

1.9 ביאור סימני התשריט:מצב מאושר

קו כחול כהה עבה.....גבול התכנית.
 קו תכלת מרוסק.....גבול-תכנית מאושרת / בהכנה.
 שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'
 שטח צבוע תכלת.....אזור מגורים ב'
 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.....אתר לבניין ציבורי
 שטח צבוע אפור.....אזור מסחרי.
 פסים מקבילים אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין.....מרכז עירוני.
 שטח צבוע ירוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח.
 שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת או קיימת.
 פסים מקבילים באדום כהה וירוק בהיר לסירוגין.....דרך משולבת מאושרת.
 פסים מקבילים בירוק בהיר ולבן לסירוגין.....שטח חקלאי.
 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול.....מרווח קדמי מינימלי.
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.....רוחב הדרך.
 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט.....גבול גוש שומה.
 קו ירוק רציף.....גבול חלקה רשומה
 ספרה ירוקה.....מספר חלקה רשומה.
 שני קווים מקבילים מרוסקים בצבע אדום.....פרוזדור לקווי חשמל.

מצב מוצע

קו כחול כהה עבה.....גבול התכנית.
 שטח צבוע בכתום מותחם בקו כתום כהה.....אזור מגורים א' 0-2 יח"ד
 שטח צבוע בכתום.....אזור מגורים א' 2-4 יח"ד
 שטח צבוע בתכלת.....אזור מגורים ב' 4-6 יח"ד
 שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.....אתר לבנין ציבורי
 שטח צבוע פסים אלכסוניים בתכלת ואפור לסירוגין.....אזור מגורים ב' משולב במסחר.
 שטח צבוע אפור.....אזור מסחרי.
 שטח צבוע ירוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח.
 שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת או קיימת.
 שטח צבוע אדום בהיר.....דרך מוצעת או הרחבת דרך.
 פסים מקבילים באדום וירוק לסירוגין.....דרך משולבת.
 פסים מקבילים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין.....שביל הולכי רגל מוצע.
 שטח צבוע ירוק עליו קווים אלכסוניים בירוק כהה.....טיילת הולכי רגל.
 שטח צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין.....מתקנים הנדסיים

קווים מקבילים באדום דרך לביטול.
 קו מרוסק באדום קו בנין.
 ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול מס' הדרך.
 ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול מרווח קדמי מינימלי.
 ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך.
 קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט גבול גוש שומה.
 קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה.
 ספרה ירוקה מספר חלקה רשומה.
 קו ירוק מרוסק גבול חלקה רשומה לביטול.
 ספרה ירוקה בעיגול מרוסק מספר חלקה רשומה לביטול.
 קו שחור רציף גבול מגרש מוצע.
 ספרה שחורה מספר מגרש מוצע.
 קווים בצהוב מבנה להריסה.

1.10 טבלת שטחים:

מחצב מאושר		מחצב מוצע		יעוד השטחים
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
1.09	3.004	0	0	אזור מגורים א
1.46	4.014	0	0	אזור מגורים ב'
0	0	1.92	5.298	אזור מגורים א1 0-2 יח"ד
0	0	6.05	16.645	אזור מגורים א2 2-4 יח"ד
0	0	15.78	43.409	אזור מגורים ב1 4-6 יח"ד
0.01	0.027	1.50	4.127	אתר לבנין ציבורי
0	0	0.61	1.671	אזור מגורים ב1 משולב במסחר
0	0	1.56	4.288	שטח מסחרי.
37.83	104.080	47.30	130.153	שטח ציבורי פתוח.
8.61	23.699	8.49	23.351	דרך מאושרת או קיימת.
0	0	11.07	30.451	דרך מוצעת או הרחבת דרך.
0	0	3.40	9.369	דרך משולבת.
0	0	0.51	1.414	שביל הולכי רגל מוצע.
0	0	1.56	4.283	טיילת להולכי רגל
0	0	0.25	0.703	מתקנים הנדסיים
51.00	140.338	0	0	שטח חקלאי
100	275.162	100	275.162	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרת התכנית:

- א. יעוד שטח להקמת שכונת מגורים, "שכונת האקליפטוס", שתכלול 293 יח"ד ושירותים עירוניים נלווים הדרושים לה כגון: מבני ציבור וחינוך, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני מסחר ומשרדים.
- ב. יצירת מקטע חדש, באמצעות השכונה החדשה, אשר יהווה תפר בין שכונות המגורים הגובלות. התפר יתבטא באופי הבינוי, ברצף המערכות הירוקות, במערכת שבילי הולכי הרגל ובמערכת הדרכים.
- ג. חיבור המקטע החדש והחלקים הגובלים למערכת השלדית העירונית. החיבור יעשה באמצעות ציר ראשי שינקז גם את השכונות הגובלות בשטח התכנית ויכלול גרעין מסחרי, שיהווה חלק מהסטרקטורה הפנימית המקושרת למערכת הכלל עירונית.
- ד. שמירת חורשת האקליפטוס הקיימת כנפח ירוק, בעיקר באזורים המעובים שלה, תוך מניעה מחלוקתה ככל הניתן. כמו גם שמירה על רצועה צפופה ירוקה בשוליים מצד צפון.
- ה. קביעת הנחיות בינוי תואם למערכת השלדית החדשה ולאופי המקום. היינו, בינוי בצפיפות שאינה גבוהה אך עם הענקת צביון עירוני לדפנות העירוניות, לשטחים הפתוחים הכלל עירוניים ולמוקדים.
- ו. קביעת הנחיות כלליות ליעודים השונים בתכנית כולל לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים הפתוחים לשימור.
- ז. קביעת הנחיות כלליות למערכות תשתית הדרושות להקמת השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח ציבורי פתוח לקרקע למגורים, לשטחים לבנייני ציבור, לשטחים לבנייני מסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד.
- ג. קביעת הוראות בנייה: צפיפות, מרווחי בנייה, גבה בנינים.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. הסדרת מערכת הדרכים במתחם תוך חיבורה למערכת הדרכים המתוכננת והקיימת באזור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים	34,630 מ"ר	293
מסחר ומשרדים	1,720 מ"ר	
מבני צבור	1,570 מ"ר	
גני ילדים	240 מ"ר	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין בתכנית זו ועל בסיס תכנית מפורטת שתוכן לאזורים השונים בתחומה.

3.1.1 אזור מגורים

אזור מגורים א' - ישמש להקמת מבני מגורים חד משפחתיים לבניה עצמית או מרוכזת.

אזור מגורים א' - ישמש להקמת מבני מגורים טוריים, צמודי קרקע, לבנייה מרוכזת, בצפיפות של 2-4 יחידות ל 999 מ"ר. ליחידות יוצמדו חצרות. חנייה בתחום המגרש.

מגרשים: 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004
במגרשים אלא תותר בניית יחידה פינתית הכוללת דירה צמודת קרקע ודירה עליונה עם כניסה נפרדת.

אזור מגורים ב' - ישמש להקמת מבני מגורים רב משפחתיים לבנייה מרוכזת, בצפיפות של 4-6 יחידות לדונם. חנייה בתחום המגרש.

מגרשים: 2012, 2014, 2015, 2017
2011, 2013, 2016, 2018
2053, 2055, 2056, 2058, 2059, 2061
2010, 2019

ישמשו להקמת מבני מגורים טוריים, צמודי קרקע, לבנייה מרוכזת. ליחידות יוצמדו חצרות. במגרשים אלה תותר בניית יחידה פינתית הכוללת דירה צמודת קרקע ודירה עליונה עם כניסה נפרדת.

מגרשים: 2054, 2057, 2060
ישמשו להקמת מבנה מגורים של 4 קוטג'ים צמודי קרקע, כיחידה מבנית אחת, סביב חצר כניסה משותפת שפונה לרחוב המשולב מצד צפון.

מגרש: 2025
ישמש להקמת מבנה מגורים של 4 יחידות דיור, כיחידה מבנית אחת.

מגרשים: 2052, 2051, 2050
ישמשו להקמת מבנה מגורים רב משפחתי של 8 יחידות דיור כ"א.
יש להקפיד על עיצוב אחיד של שלשת המבנים המשמשים כדופן לכיכר השכונתית. חזית כל אחד מהבנינים, לכוון הכיכר, תתפוס לפחות 50% מרוחב המגרש בחלקו הקידמי.

הכניסות הראשיות למבנים תהיינה בחזית הקידמית.

השטח הפתוח בין הרחוב (דרך משולבת מס' 16) למבנה יוגדר כחצר קידמית משותפת.

חנייה בתחום המגרש, במדווחים הצדדיים. לא תותר חנייה במגרש לאורך חזית הרחוב הפונה לכיכר השכונתית. לאורך מעברי הולכי הרגל הגובלים במגרשים יש להקצות מיני' 1 מ' רצועה לגינון, בתחום שטח המגרש.

• **מגרשים: 2063, 2064, 2065, 2066, 2067**

ישמשו להקמת מבנה מגורים רב משפחתי של 12 יחידות דיור כ"א.

יש להקפיד על עיצוב אחיד של חמשת המבנים המשמשים כדופן לפארק העירוני. חזית הבניין לכיוון הפארק תתפוס לפחות 60% מרוחב המגרש בחלקו הקידמי. בחלק האחורי, במרווח שלא יקטן מ' 10 מ' מגבול מגרש אחורי, הגובה המותר לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה לבניין.

הכניסות הראשיות למבנים תהיינה בחזית הקידמית. קומת הקרקע תכיל בחלקה הקדמי מבואה, מחסנים וכיוצ"ב שטחים משותפים, ותכלול סתווין מקורה באופן רציף לאורך של לפחות 60% מחזית הבניין.

חלקו הקידמי של המגרש יפותח כגינה משותפת. בחלקו הצידיים ו/או האחוריים יותרו יחידות דיור צמודות קרקע עם חצרות צמודות.

חנייה בתחום המגרש. לא תותר חנייה במגרש לאורך חזית הרחוב הפונה לפארק העירוני. לאורך שבילי הולכי הרגל הגובלים במגרשים יש להקצות מיני' 1 מ' רצועה לגינון.

• **מגרש: 2062**

במגרש יבנו 5 מבנים במרווח של מיני' 6 מ' ביניהם והמחוברים ב"גשר בנוי" שגובהו, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לפחות 5 מ'. הגשר יהווה חלק מהבניין וישמש למגורים או למרפסות לא מקורות, בעלות מעקה בנוי.

יש להקפיד על עיצוב המבנים כיחידה אחת, כך שתתקבל חזית אחידה ורציפה לכל אורך החזית הקידמית והאחורית של המגרש.

במדווחים בין הבנינים יוכשרו מעברים להולכי רגל, ברוחב של לפחות 2 מ', מדרך מס' 3 לכוון השצ"פ (מגרש 7004) המקביל לפארק העירוני והגובל בדרך מס' 1. המעברים הנ"ל ישמשו ככניסה למבנים.

החנייה תהייה בתחום המגרש, לאורך דרך מס' 3. לאורך חזית דרך מס' 3, תתוכנן רצועת גינון ברוחב של 2 מ', בתחום שטח המגרש.

• **מגרש: 8001**

מיועד לשטחי מסחר ומגורים.

בקומה המסחרית במפלס הרחוב יותרו בתי עסק קימעוניים. לא יורשו אולמות שמחה ודיסקוטקים או פונקציה מסחרית גזולה כגון סופר מרקט. הועדה המקומית והרשות המקומית יעמדו על כך, בעת מתן ההיתרים ורישוי עסקים, שהשימושים לא יהיו מטרד רעש, ריח וזהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

החזית המסחרית, במפלס ברוחב, תלווה בסתווים מקורים באופן רציף לאורך חזית רחובות 1 ו-2. שאר הקומות ישמשו למגורים.

בקומת הקרקע, בחלקים הפונים לשצ"פ 7001 ולרחוב מס' 3, תותר בניית מבואה, מחסנים וכיוצ"ב שטחים משותפים למגורים.

מעל קומת הקרקע יותרו 5 קומות למגורים, סה"כ תותר בניית עד 10 יחידות דיור במגרש.

חנייה בתחום המגרש, הכניסה לחנייה תהא מדרך מס' 3.

בעיצוב הבניין יש להתייחס לצמת הראשית של דרך 1 ו- 2.

3.1.2 אתר לבנין ציבורי

מגרש: 4001

ישמש להקמת שני גני ילדים. תכנון המבנים ישתלב בעיצוב הכיכר השכונתית (שצ"פ 7002).

מגרש: 4002, 4003

ישמשו להקמת מבנה ציבור כגון: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים, או כל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. חנייה בתחום המגרש.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח

פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. עקרונות לפתוח השטחים הציבוריים והפתוחים עפ"י נספח הנוף. בפיתוח השטח (ריצופים, גדרות, קירות וכו') ישולבו רכיבים מאבן בזלת (טבעית ו/או נסורה).

ניתן להקים תחנות טרפו ביעודים הנתנים להקמה בשצפ"פ מלבד במגרש 7002.

מגרשים: 7012, 7013

ישמשו כפארק עירוני ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד- למעבר, שהייה, התכנסות, משחק ופעילויות נופש, ספורט ופנאי לתושבי השכונה ו/או הישוב.

כמו כן ישמשו לניקוז ומעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

בשצ"פ יותרו: סלילת שבילים ורחבות; הקמת מתקני משחק, מתקני ספורט, מתקני הצללה ונטיעות. השטחים שאינם מרוצפים יהיו את רוב שטחו של השצ"פ. שטחים אלו יגוננו, או שתישמר בהם צמחיה קיימת.

במסגרת הפיתוח יתוכנן שביל הולכי רגל מהצומת שבירחוב ההסתדרות פינת רחוב השומרים, בצמידות לשטח המסחרי (מגרש 3002) ועד לצומת הכבישים 1 ו- 2. במסגרת עצוב השטח יותר שימוש בטופוגרפיה מלאכותית.

מגרש: 7003

ישמש כפארק שכונתי להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד- למעבר, שהייה, התכנסות, משחק ופעילויות נופש, ספורט ופנאי לתושבי השכונה. כמו כן ישמש לניקוז, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

בשצ"פ יותרו: סלילת שבילים ורחבות; הקמת מתקני משחק, מתקני ספורט, מתקני הצללה ונטיעות. השטחים שאינם מרוצפים יהיו את רוב שטחו של השצ"פ. שטחים אלו יגוננו, או שתישמר בהם צמחיה קיימת.

מגרש: 7002

יפותח כגן שכונתי וישולבו בו שטחים מרוצפים, מתקני משחק, פרגולות להצללה, ספסלים, נטיעות, צמחיה ואלמנטים פיסוליים. תכנון הגן השכונתי וחלוקתו יתייחסו לשבילים המגיעים אליו ולגיאומטריה הרדיאלית של הבינוי מסביב.

- **מגרש: 7001**
ישמש כפארק עירוני ציבורי להולכי רגל ודוכבי אופניים בלבד.
כמו כן ישמש לניקוז ומעבר תשתיות.
בשצ"פ יותרו: סלילת שבילים ונטיעות תוך שמירה על הצמחייה הקיימת.

3.1.4 שטח מסחרי

- **מגרש: 3001**
מיועד לכיכר עירונית, שטחי מסחר ומשרדים לנותני שירותים ובעלי מקצועות חופשיים.
הבינוי יגדיר כיכר עירונית פינתית פתוחה (לכוון צומת דרכים 1 ו-2) המחוברת לטיילות בקצוות. התכנון יכלול פתוח שטח הכיכר עם רחבה ראשית מרוצפת, צמחייה וספסלים.
בקומה המסחרית במפלס הכיכר יותרו בתי עסק קימעוניים ו/או בתי קפה ומסעדות. לא יורשו אולמות שמחה ודיסקוטקים. הועדה המקומית והרשות המקומית יעמדו על כך, בעת מתן ההיתרים ורישוי עסקים, שהשימושים לא יהיו מטרד רעש, ריח וזהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.
כל בקשה להיתר בניה בייעוד זה תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
החזית המסחרית, במפלס בהכיכר, תלווה בסתווים מקורים באופן רציף. שאר הקומות ישמשו למסחר או למשרדים.
חנייה בתחום המגרש בחלקו הדרומי, לאורך החלק הגובל בשביל הולכי הרגל. הכניסה לחנייה תהא מדרך מס' 3.

- **מגרש: 3002**
מיועד להקמת בית קפה - מסעדה. הבניין ישתלב בפתוח הנוף של הפארק ויפנה חזית שקופה לכוון הצומת (דרכים 1 ו-2) ולטיילת לאורך דרך מס' 2. תותר הקמת פרגולה קלה בשטח כולל של עד 60 מ"ר בתחומי המגרש.
שטח המגרש כולו יפותח כרחבה מרוצפת משולבת בגינון. לא תותר הקמת גדר בגבולות המגרש. חצר השרות תמוקם בחלק המזרחי.
לאורך גבול המגרש מצד מזרח ינטעו עצים, ברצועה שרוחבה לפחות 1 מ'.

3.1.5 שטח לדרכים

- ישמש לכבישים וחניה לאורכם, מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, טל"כ וניקוז תת"ק.
- **דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.**
- **מעבר להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות; יכיל שבילים ושטחי גינון.**
- **טיילת להולכי רגל: תשמש כציר מעבר עיקרי להולכי רגל. ייאסר מעבר כלי רכב ממונעים לאורכה או לרוחבה. לאורך הטיילת יותקנו מקומות ישיבה בכמות ממוצעת של מקום ישיבה אחד לכל 20 מ"א, לפחות. השטחים המרוצפים יהיו מחצית משטחה לפחות, ושאר השטח**

יגונן. יעשה שימוש בפרגולות להצללה בכל כניסה מהטיילת לשצ"פ המרכזי.

• דרך משולבת: תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב, באופן המשלב את תנועתם באותו תוואי ובאותם מפלסים. תכנית הרחוב תורכב משטחים מרוצפים כאבן משתלבת ושטחים מגוננים. ניתן לשלב גם משטחים למתקני משחק. מהירות כלי הרכב תוגבל למהירות המקסימלית המותרת בחוק כרחוב מסוג זה, באמצעות שינויי כיוון תכופים במיסעה וכן באמצעות ריהוט רחוב.

3.1.6 מתקנים הנדסיים

מגרש 11001 ייעודו אתר למתקנים הנדסיים המיועד להקמת תחנת שאיבה. תתאפשר גישה מהדרך הגובלת ברוחב של 5.00 מ'. תוקם גדר במרחק של 1.5 מ' מהכביש.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בנייה

[illegible]

הערות: • בהתאם למסומן בתשריט

הגובה יממד' יחסית למפלס ה 0.00 של הבניין.

שטחי שירות כלכלים מורחבים מוגנים (בהתאם לחוק התכנון והבנייה) וחצייה מקורה וגגונו ימוציא לפנים ה-600 מ"ר בלבד.

ניתן לחלוקה ברישום ל 5 חלקות, לא קטנות מ 990 מ"ר כ"א..

★ ★ ★ ★ ★

3.3 הוראות נוספות:א. הוראות והנחיות נוספות:א.1 הוראות לפתוח מגרשים:

כללי: גידור, עיצוב המעקות והשערים כולל הגוונים, גודל ומיקום נישות לתשתיות, וכל אלמנטי פתוח המגרשים, יהיה אחיד בכל מתחם בנייה.

1. מפלסי מגרשים:

תנאי לקבלת היתר בניה בכל האזורים שבתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת הכוללת גובה מפלסי מגרשים כולל ציון של מפלס 0.00 בכל מגרש, ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

2. תכנית פתוח:

תכנית פיתוח של כל מגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה.

התכנית תיערך בקנ"מ 1:250, תכנית מוגדלת של שטחים מיוחדים יוגשו בקנ"מ 1:100. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית. התכנית תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות הניקוז ואת מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות סעף לחשמל, תקשורת, טלויזיה בכבלים, מיכלי גז ודלק.

תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חיתות ופריסות של קירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים בקנ"מ 1:100, ופרטי פיתוח טיפוסיים.

3. גדרות, מעקות ושערים:

בגבול מגרש קדמי ובגבול מגרש הגובל בשטח ציבורי, תותר הקמת גדרות בגובה 1.20 מ' מגבה הנקודה הגבוהה במפלסי הפתוח בשטח הגובל (מדרכה, שביל הולכי רגל, שצ"פ וכו'). בחית רחוב יותר שילוב נישות לתשתיות (אשפה, מים, חשמל, תקשורת וכו') בגבה מקומי לאורך הגדר שיעלה על 1.20 מ', לפי הדרישות. כל שאר הגדרות בגבולות מגרש לא יעלו על גבה 1.80 מ' ממפלס 0.00 של המבנה.

חמרים:

יותר גדרות מהחמדים הבאים (למעט במגרשים שיפורטו להלן):

- גדר בגבול רחוב או שטח ציבורי: גדר מבטון בציפוי אבן נסורה.
- בשאר גבולות המגרש: גדר מבטון בציפוי אבן נסורה או מטויחת בצבע אחיד או גדר ממתכת מגולוונת וצבועה, ע"ג מסד בטון.

במגרשים 2067-2063, 2049-2041:

- גדר בגבול רחוב או שטח ציבורי: גדר מבטון בציפוי אבן בזלת שחורה.
- בשאר גבולות המגרש: גדר מבטון בציפוי אבן נסורה או מטויחת בצבע אחיד או גדר ממתכת מגולוונת וצבועה, ע"ג מסד בטון.

4. שימור עצים:

עקירת עצים קיימים בתחום המגרש תהיה באישור הועדה המקומית וקק"ל, כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2.א הוראות לעצוב המבנים:

1. חמרי גמר וגווניהם:

חמרי הציפוי יהיו מאבן מסותת. במבנה מעל שלש קומות ניתן לשלב שני סוגי סיתות אבן. במקרה של שילוב שני סוגים, יתאפשר שימוש באבן חלקה ללא ליטוש בשילוב אבן מסותת. שימוש בטיח או בכל חומר ציפוי אחר באישור ועדה מקומית או מהנדס העיר בלבד.

2. צנרת:

לא תותקן על קירות חיצוניים של הבנינים צנרת גלוייה של מרחבים, חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מז"א וארובות לחימום.

3. מסתורי כביסה:

מסתרי כביסה יהיו חלק מעצוב חזית הבניין והיו בנויים מחמרים עמידים שיותאמו לחמרי הבנייה של החזית כולה. פרטי המסתור והחמרים מהם הוא עשוי יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך נישא בנייה המעוצבת כחלק מהחזית.

בבתים משותפים שיבנו, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור כביסה כולל פתרון לניקוז.

בדירות צמודות קרקע, תותר בחצרות, מלבד במרווח קידמי, בניית קיר שישמש כמסתור לתליית כביסה, גבהו לא יעלה על 1.80 מגבה מפלס הכניסה לבניין.

4. מזגנים:

בכל הדירות יתוכננו ויוכנו הכנות למז"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידה החיצונית בצורה נאותה. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון מיזוג הדירות יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבנייה.

5. שלטים:

כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.

הגשת תכנית שילוט כוללת לכל מגרש מסחרי, תהייה תנאי לדיון בועדה מקומית לתכנון ובנייה.

5. גגות המבנים:

הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.

חובה להגיש כחלק מהיתר הבנייה תכנית גגות, אשר תכלול את חמרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כגון: מערכות סולריות, חדר מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. התקנת דווידים מותרת רק בהתאם לתכנית שתפרט את הצורה הגאומטרית של הקולטים, הדוד וכל אביזרי ההרכבה – שיואשרו במסגרת היתר הבנייה.

גגות המבנים יהיו גגות משופעים בחיפוי רעפים, בעלי 4 שיפועים אחידים ללא גמלונים. לא יותרו עליות גג ואשנבי גג. שיפוע הגג לא יעלה על 35 מעלות. הועדה המקומית רשאית לאשר גגות שטוחים או שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.

6. אדניות:

בניית אדניות יכללו בבקשה להיתר בנייה ויאשרו עיצובית ע"י מהנדס העיר.

7. פרגולות:

קרוי חניות: בבתים צמודי קרקע תותר הקמת פרגולה לקרוי החניות של עד 15 מ"ר למכונית בתחום קווי מגרש. לא יותר קרוי חניות ע"י לוחות פח, אסבסט או פוליקרבונט.

פרגולות הצללה: תותר הקמת פרגולות הצללה בתחום קווי בניין, מלבד בחזית הרחוב, של עד 10 מ"ר ליחידה. בניית פרגולות יכללו בבקשה להיתר בנייה ויאשרו עיצובית ע"י מהנדס העיר.

8. מבני עזר:

הקמת מבנים לשטחי שרות, בתחומי המגרש, תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. ארונות חשמל, תקשורת, נישות פחי אשפה ומוני מים ישולבו בקירות הגדר.

במבנים של מגורים רב-משפחתיים: חדרי האשפה, המבנים למיכלי גז וזלק וכיוצ"ב, ישולבו בקומת הקרקע של הבניין באופן שאינו פוגע בחזית הרחוב.

ב. תשתיות:ב.1 מים (לצריכה ולכיבוי אש)

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות במידה והרשת העירונית לא תספק יטופלו במסגרת המגרש ע"י בניית מכלי מים, משאבות כיבוי וכיוצ"ב ע"י וע"ח חוכרי הקרקע.

לפני מתן כל היתר בנייה על מגיש הבקשה להיתר בנייה להציג תכנית מאושרת להספקת מים לצריכה ולכיבוי אש ע"י מנהל מחלקת תשתיות של עיריית בית-שאן.

ב.2 ניקוז מי גשם

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י וע"ח חוכרי הקרקע

יותר מעבר קווי ביוב בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניין.

ב.4 איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מ'

הערות:

- חל איסור של המצאות חצרות של מבנים ציבוריים מתחת לקווי מתח עליון.
- קו המתח הגבוה, דו-מעגלי, הקיים בתחום התכנית יועתק מחוץ לתחומי התכנית או יוחלף בקו תת-קרקעי.
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

ב. מרחקים אנכיים מינימליים מקו מתח עליון:

400 ק"ו	160 ק"ו	
9.0 מ'	7.5 מ'	מעל כבישים
14.0 מ'	12.5 מ'	מעל מגרשי חניה
8.0 מ'	6.5 מ'	מעל שטח ציבורי פתוח במעבר כלי רכב
9.0 מ'	4.0 מ'	צמחיה מעל צמרות
9.0 מ'	6.0 מ'	מעל שטח ציבורי פרטי, מעל מבני עזר (סככות, מבנים לא דליקים) מעל הגג

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

ה. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

1.4. תחנות טרנספורמציה.

בשטחים שהוגדרו בתכנית זו כשטחים ציבוריים פתוחים יותר להקים מבנה טרנספורמציה למעט במגרש 7002.

תנאי להקמת מבנה טרנספורמציה יהיה קבלת היתר בנייה ותיאום המקום המדויק עם יזמי התכנית ומהנדס הועדה המקומית.

2.4. תקשורת וטלפונים

כל מערכות התקשורת והטלפונים תהיינה פנימיות ו/או תת-קרקעיות.

5. אשפה

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

6. טל"כ

כל מערכות הטל"כ בתחומי תכנית זו תהיינה פנימיות ו/או תת קרקעית

7. תאורה

כל מתקני התאורה לכבישים, מגרשי חניה וכד' יבוצע בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה חדשה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. איחוד וחלוקה יעשה לפי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התו"ב.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה.

3.2 רישום:

לאחר מתן תוקף לתוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.2 מבנים קיימים

- א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- ב. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ג. מבנים קיימים הנמצאים בתחום שטח ציבורי פתוח, ומבנים אשר נבנו ללא היתרי בניה, מיועדים להריסה עפ"י לוח זמנים שיקבע ע"י הועדה המקומית.
- ד. מבנה קיים המסומן להריסה בתשריט, יהרס כתנאי להוצאת היתר הבניה במגרשים המוצעים 2039, 2040.

5.2 תנאים לבצוע התכנית

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. עם אישור התכנית ובטרם קבלת היתר בניה יתקבל אישור משרד החקלאות לגריעת שטח התכנית מתחום שמורת יער מוכרזת.

6.2 היטל השבחה

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

7.2 חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. מיקום כניסה למגרשים ייקבע ע"י אדריכל הפרוייקט בשיתוף עם מהנדס תנועה.
- ג. מס' החניות הציבוריות לאורך הכבישים ולא יפחת מ- 30% מכלל משקי בית בשכונה / רחוב.
- ד. במקרה של חנייה בקו ס הניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

8.2 עתיקות:

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

9.2 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10.2 כיבוי אש

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

11.2 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:
התכנית תבוצא בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

