

2000235383-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מנהל התכנון
 הועדה המחוזית - מיזם צפון
 2017-03-07
 נתקבל

תכנית מס' ג/20258
שם תכנית: גן לאומי בית שאן

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: בית שאן, עמק המעינות

סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="255 997 702 1292" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20258 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12/12/16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="319 1508 670 1644" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20258 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה לקבוע את גבולות הגן הלאומי בית שאן. התכנית היא מסמך הנחיות, שמטרתו לפתח מדיניות תכנונית כלפי הפעילויות השונות בתחום הגן הלאומי: נופש לציבור בחיק הטבע, שימור הממצאים הארכיאולוגיים בסביבתם, תוך שמירת ערכי טבע נוף ומורשת עפ"י חוק גנים לאומיים.

משטח הגן הלאומי המוכרז יגרעו או יתווספו שטחים בהתאם לעניין, ויקבע גבול שיתחם את כל האזורים בעלי העניין הנופי, הארכיאולוגי וההיסטורי.

התכנית מחלקת את הגן הלאומי למספר מתחמים בהתאם לאופיים, לשימושים השונים שבהם ולאופן דרכי הגישה אליהם.

בכל מתחם נקבעו הוראות בניה, שיאפשרו הקמת פרגולות, מבני שירות, מבני אחסנה וכדומה. במתחם הכניסה הורחבו זכויות הבניה במטרה לאפשר בינוי עתידי לרווחת המבקרים והתיירים.

קביעת גבול התכנית:

גבול התכנית נקבע על-פי גבול הגן המאושר סטטוטורית, בתוספת שטחים המתווספים לשטח הגן הלאומי התכנית מגדירה את דרכי הגישה אל הפארק והחיבורים למערכת הדרכים המאושרת.

גבול הגן המוצע נדון עם רשות הניקוז, רשות העתיקות, עיריית בית שאן וצוות ההיגוי לתכנית המתאר בית שאן העוסק בנושא בימים אלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גן לאומי בית שאן	שם התכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
20258/ג	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	
1751.82 דונם.		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
01.01.17	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	• ללא איחוד וחלוקה.	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	
		לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שאן עמק המעינות

קואורדינטה X 246/250 – 249/100
קואורדינטה Y 713/250 – 711/500

1.5.2 תיאור מקום אתר ארכיאולוגי הממוקם לאורך דרך ארצית 71

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה בית שאן עמק מעיינות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בית שאן יישוב שכונה רחוב מספר בית / / /

יפריסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22803	מוסדר	13-15 ✓	20,25,26 ✓
22871	מוסדר	4-7,10 -13,15-21 24-34,45-48,50-57 61-74, 76-77,86 92-100,102-109, 115-123, ✓ 163-167, 169 173,175,186-193 200-204,207,225 245-247,269,271,273 275,277,279, 282 284,286,288,290,292 294,296,298,300,302 304,306,325,382	78-79,80-81,223-224 267,315,317 319-320 ✓
22872	מוסדר	97-98 ✓	86,89-94, 99,126-127, ✓ 153-155,166
22873	מוסדר	בשלמות ✓	-
22874	מוסדר	2-3,8-15,31,61-63,71 ✓	1,4-5,7,27-30,32 34,55-56,58-60,64-66 ✓
22875	מוסדר	97-100	4,85-87,96,101-102,115-118, 120-121,128
22879	מוסדר	1-2,4,17-18,20 37-38,40-48,50, 64,107-109,135 ✓ 137,139,141,143,	51,78-79,82-83,86, 116,118,122,133,144,152,156 ✓ 175,179,181,183,200,207

	✓	148,198,201		
23,119,124 ✓	✓	24-34,107-111,117,125	מוסדר	22885
104 ✓	✓	78,101	מוסדר	22888
1-7,40,46,62,66,72,75,100,103 ✓	✓	✓47-48,60,104	מוסדר	22889
215,255 ✓	✓	-	מוסדר	22890
2-3,61,63,67-69,75,77 ✓	✓	✓ 1	מוסדר	22904
-	✓	✓ בשלמותו	מוסדר	22906
64 ✓	✓	✓ -	מוסדר	22918

הכל על-פי הגבולות
המסומנים בתשריט
בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה אזורית - עמק המעיינות

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29.8.1996	4438	שינוי יעודים בית עלמין, שצ"פ, חורשות ומגורים ליעוד גן לאומי. שינוי יעוד גן לאומי ליעוד לתכנון בעתיד.	שינוי	ג/6995
22.9.1994	4248	שינוי יעוד קרקע משצ"פ ליעוד דרך וליעוד גן לאומי. הסדרת החיבור למערכת הכבישים המאושרת.	שינוי	ג/7306
13.10.2009	6004	שינוי יעוד קרקע משצ"פ ותעשייה לגן לאומי.	שינוי	גנ/17011
21.9.1989	3732	שינוי יעוד מאזור חקלאי לגן לאומי.	שינוי	מש"צ 51
3.7.2077		התכנית מדייקת ומפרטת את גבול הגן הלאומי.	שינוי	תמ"מ 2/9
13.7.2007		התכנית מדייקת ומפרטת את גבול הגן הלאומי.	שינוי	תמ"א 8
1.11.1995		התכנית תואמת את תכנית המתאר הארצית.	שינוי	תמ"א 22

6.12.2006		התוכנית מאמצת את הוראות התוכנית	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
4.1.2006		התכנית מדייקת ומפרטת את גבול הגן הלאומי.	שינוי	תמ"א 35
1.9.1976		התכנית תואמת את תכנית המתאר הארצית.	כפיפות	תמ"א 3
9.7.2006		התכנית תואמת את תכנית המתאר הארצית.	כפיפות	תת"ל 2, 13/6
1.12.2011	6329	שינוי בגבול הגן הלאומי, אין שינוי ביעוד בתא השטח המוגדר כנחל ובהוראות החלות עליו. מתן זכויות בניה במתחמי הכניסה ובמסלולי הטיול.	שינוי	ג/13353
18.11.1982	2866	שינוי יעוד שצ"פ, דרך ותעשייה ליעוד לתכנון בעתיד.	שינוי	ג/3265
14.8.1986	2651	שינוי יעוד מתעשייה ליעוד גן לאומי, הסדרת מערך הדרכים.	שינוי	ג/3084
19.7.1983		שינוי יעוד מדרך לגן לאומי, הסדרת החיבור מערכת הכבישים המאושרת.	שינוי	תרש"צ 1/14/8
3.5.84	3051	התכנית מפרטת את גבולות מתחם האמפיתאטרון ומערך הכבישים	שינוי	ג/4213

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	החילה	סוג המסמך
		אמר דינה	01.01.17	-	27	-	מחייב	הוראות התכנית
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:2500	רקע	תשריט התכנית – מצב מאוישר
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית – מצב מוצע
		אמר דינה	01.01.17	1		1:20,000 1:50,000 1:100,000	רקע	נספח א' 1 תשריטי מידע
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:5000	רקע	נספח א' 2 גבולות גן לאומי
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:2500	רקע	נספח א' 3 סקר מבנים קיימים
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:2500	רקע	נספח א' 4 מיפוי תכניות חלות
		אמר דינה	01.01.17	1	-	1:2500	מנחה	נספח ב' נספח בינוי
		גיל הר גיל	מאי 2014	14		-	מנחה	נספח ג' נצפות
		אמר דינה	01.01.17	1		1:5000 1:10000	רקע	נספח ד' אכרזת גן לאומי

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	מספר מלכ"ר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
	razia.zehavi@npsa.org.il	04-6420312		04-6522167	ד.ג.תבל מניו מינקו 19230	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם	רשיון	מספר זהות	מספר מלכ"ר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
							רשות מקומית / שם			500500285	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	מספר מלכ"ר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
razia.zehavi@npsa.org.il	04-6420312		04-6522167	ד.ג.תבל מניו מינקו 19230	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם	רשיון	מספר זהות	מספר מלכ"ר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
						רשות מקומית / שם			500500285	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
tzafofichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558815	ת.ד. 580, נצרת עילית מיקוד 17105	500101761	רשות מקומית / שם	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
						רשות מקומית / שם							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curiel@inter.net.il	04-8371269		04-8371190	דרך הים 67, היפה	513246025	אמ"ר - קוריאל בע"מ	10441	42105106	42105106	דינה אמר	אדריכל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
sadot-ims@inter.net.il	03-5613403		03-5610014	סעדיה גאון 35, ת א		שדות מיפוי סקרים וצילומי אוויר	1182	03715063	03715063	באדר איסר	מורה	מקצוע / תואר	מורה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8 ובחוק גנים לאומיים ושמורות טבע. אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח 1998.
שטח עתיקות	אזור שטח עתיקות היסטורי לשימור, מיועד לאפשר ביצוע עבודות חפירה, שימור ושחזור של מבנים עתיקים.
מבנים לשימור	כמשמעותו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
רט"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הסדרת גבולות הגן הלאומי תוך תוספת או גריעה של שטחים בהיקפו.
 ב. קביעת תנאים והוראות בניה, במטרה לאפשר הקמת מבנים לנוחות המבקרים, אזורים מקורים ומבנים לתפעול ואחזקה של האתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, מגורים, אזור חקלאי, תעשייה, מסחר ובית עלמין לשטח גן לאומי.
 ב. שינוי יעוד מגן לאומי לשטח לתכנון בעתיד ולדרכים.
 ג. קביעת התכליות המותרות בתחום הגן הלאומי לפי המתחמים השונים.
 ד. קביעת הנחיות לשימור מבנים היסטוריים.
 ה. קביעת הוראות בניה לפי מתחמים.
 1. הנחיות בינוי פיתוח הפעלה ותחזוקה.
 2. קביעת אפשרות לשחזור/שימור ושינוי במבנים או חלקי מבנים היסטוריים ע"פ תיעוד מקדים ותיק תיעוד (הנחיות מנהל התכנון).
 3. קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז וכדומה.
 4. קביעת תנאים למתן היתרים.
 5. הגדרת שטח לצורך פעילות ציבורית/מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

	סה"כ שטח התוכנית – 1751.82 דונם
--	---------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		9,500	+ 1,500	8000	מ"ר	תיירות

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
92.61%	1622.43	גן לאומי	91.13%	1596.59	גן לאומי
4.64%	81.40	נחל	4.74%	83.11	נחל
2.64%	46.31	דרכים	2.31%	40.49	דרכים
0.09%	1.68	דרך ביטפול נפי	0.90%	15.83	אזור חקלאי
			0.13%	2.4	בית עלמין
			0.60%	10.62	שצ"פ
			0.13%	2.38	מגורים
			0.005%	0.1	מסחר
			0.017	0.3	עסקים
100%	1751.82	סה"כ	100%	1751.82	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: גן לאומי
	כללי
א.	גן לאומי – כשמעונו ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי הלאום התשנ"ח 1998". כל פעולה בשטחים אלה כפופה לאישור רשות הטבע והגנים. תותר: התוויית דרכים ושבילים, מתקנים הנדסיים, חניית כלי רכב, סככות צל, הצבת שילוט והדגשות כניסה, ריהוט גנני לטובת המבקרים, בכפוף לתכנית פיתוח לאישור רט"ג והועדה המקומית לתכנון ובניה. יותר גם חפירות ארכיאולוגיות, שיקום, שימור ושחזור אתרים ארכיאולוגיים בכפוף לחוק העתיקות. במתחמים שיוגדרו תותר הקמת מבנים לשירות קהל המבקרים ולרווחתו.
ב.	אירועים בגן הלאומי יהיו בהתאם למסמך המדיניות של רט"ג לאירועים בגנים לאומיים.
ג.	כל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מהמתחמים, תלווה בתוכנית בינוי ופיתוח ובנספח נופי ערוך ע"י אדריכל נוף רשוי, ותציג שילוב המבנים והמתקנים בנוף באמצעות חתכים והדמיות.
4.1.1	מתחם מספר 1 – מתחם כניסה ותפעול
	שימושים
א.	מבואה למרכז מבקרים
ב.	שירותי תירות והסעדה
ג.	מוזיאון ותצוגה
ד.	מבנה למופע אור-קולי
ה.	אזור מקורה להתכנסות
ו.	מעברים מקורים וריהוט גנני
ז.	דרכים להולכי רגל ושבילים
ח.	משרדים לצרכי רשות הטבע והגנים
ט.	מבנים לאחסון כלי עבודה וממצאים
י.	מבנים ארעיים (אוהלים, מבנים יבילים, דוכנים)
יא.	חדר משק
יב.	חניות
יג.	נטיעות
יד.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, שימור נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
טו.	הנחיות מיוחדות - דרך למעבר רכב ו/או רכבת קלה לתנועה במתחם מאזור הכניסה

הוראת	
א.	תוכן תוכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית. התוכנית תוכן על סמך פרוגרמה שתהיה חלק ממסמכי התוכנית. תוכנית הבינוי והפרוגרמה יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים, רשות העתיקות, משרד התיירות ומהנדס העיר בית שאן.
ב.	המבנים שיבנו ישלבו בנוף האתר ויבנו ברובם מאבן מקומית, מתכת ותכוכית.
ג.	כל המתקנים הטכניים יוסתרו ולא יהיו גלויים לעין.
ד.	החניה (חניית עובדים, מבקרים, אוטובוסים ורכבים פרטיים) תהיה בהתאם להוראות התכנון והבניה

	או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.
ה.	כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילת ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, ללא חניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגבלים בדרך הציבורית.
ז.	עיצוב הדרך – סלילה באספלט או אבנים משתלבות. הדרך תתאים גם למעבר הולכי רגל.
ח.	תותר הצבת מתקני תאורה, הכוונה ושילוט בהתייחס להיבטים ארכיאולוגיים, היסטוריים ונופיים.

4.1.2	מתחם מספר 2 – מתחם עתיקות בית שאן
	שימושים
א.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, שימור נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ב.	מבנים להגנה על עתיקות (קירויים, משטחי דריכה וכד').
ג.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני – בעיצוב אדריכלי מגובש.
ד.	שבילים וכל הדרוש להכוונת קהל וקבוצות מטיילים.
ה.	הקמת מבני עזר ליד התאטרון הנדרשים להפעלתו, חדרי אומנים ושירותים, מלתחות.
ו.	אירועי תרבות באווירת המקום.

	הוראות
א.	תכנון לביצוע יוכן בשיתוף אדריכל נוף ואדריכל שימור, בשיתוף יועץ נגישות ובאישור רשות העתיקות.
ב.	סככות צל, ריהוט גנני, עמודי תאורה – בעיצוב אדריכלי מגובש.
ג.	ההוראות לנחל חרוד בהתאם לאמור בסעיף 4.1.6 לעיל ובהתאם לתוכנית ג/13353 נחל חרוד מזרח.

4.1.2.	מתחם מספר 2א – מתחם הגשר הקטוע
1	שימושים
א.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, שימור נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ב.	מבנים להגנה על עתיקות.
ג.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.
ד.	שבילים וכל הדרוש להכוונת קהל וקבוצות מטיילים.

	הוראות
א.	המתחם המהווה חלק ממתחם 2 נמצא מעל מתחם מס' 6 – נחל חרוד. במפלס הנחל חלות כל ההוראות של מתחם מס' 6 – נחל חרוד.
ב.	תכנון לביצוע יוכן בשיתוף אדריכל נוף ואדריכל שימור, בשיתוף יועץ נגישות ובאישור רשות העתיקות, רשות הניקוז וקרן קיימת לישראל.
ג.	סככות צל, ריהוט גנני, עמודי תאורה – בעיצוב אדריכלי מגובש.
ד.	כל עבודה שתבוצע במתחם תהיה בתיאום מלא עם נחל חרוד.

4.1.3 מתחם מספר 3 – אמפיתיאטרון	
שימושים	
א.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, שימור נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ב.	מבנים/סככות להגנה על עתיקות.
ג.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני- בעצוב אדריכלי מגובש.
ד.	שבילים וכל הדרוש להכוונת קהל וקבוצות מטיילים.
ה.	מבנה לשירותי הסעדה/מסחר.
ו.	אירועי תרבות באווירת המקום.
ז.	הנחיות מיוחדות - דרך למעבר רכב ו/או רכבת קלה לתנועה במתחם מאזור הכניסה

הוראות	
א.	תוכן תכנית בינוי לכל מתחם האמפיתיאטרון. תכנית הבינוי תתייחס לתכנית מרכז בית שאן. התכנית תאושר ע"י רשות העתיקות, ותובא לדיון ולאישור הועדה המקומית בית שאן, לפני הגשת היתר בניה.
ב.	תכנית הבינוי תכלול תנוחה, חתכים, מבטים, פירוט חומרי הגמר והדמיות.
ג.	כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילת ואחזקה אסורה. מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, ללא תניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך הציבורית.
ד.	עיצוב הדרך – סלילה באספלט או אבנים משתלבות. הדרך תתאים גם למעבר הולכי רגל.
ה.	תותר הצבת מתקני תאורה, הכוונה ושילוט בהתייחס להיבטים ארכיאולוגיים, היסטוריים ונופיים.

4.1.4 מתחם מספר 4 – תל המאם ותל אצטבע	
חפירות התקופה ההלניסטית וכנסיות ביזנטיות	
שימושים	
א.	מבנים היסטוריים קיימים.
ב.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, הוראות לשיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ג.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.

הוראות	
א.	התאמת המבנים לביקור מטיילים.
ב.	מערכת שבילים ודרכי גישה ע"פ תכניות שיאשרו ע"י רשות הטבע והגנים.
ג.	יותר לגנן לאורך תוואי השביל, ביצוע נטיעות והצבת מתקני הצללה ושיבה, ברזיות, מתקני שילוט, הכוונה ותאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, נופיים והיסטוריים

4.1.5 מתחם מספר 5 – מתחם העיר הביזנטית	
שימושים	
א.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, הוראות לשיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ב.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.

הוראות	
א.	תותר: חפירה, שיקום, שחזור, שימור ובניה בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות ולאישור רשות הטבע והגנים. רשות העתיקות, או כל מי שיוסמך מטעמה, רשאית לבצע בשטח העתיקות חפירות ארכיאולוגיות ככל הנדרש, ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ב.	תבוצע גדר בגובה של 2.0 מ' לפחות בין גבול הגן ואזור המגורים הגובל.
ג.	יותרו סלילת כבישים, דרכים, שבילים חניות בהתאם לאישור רשות העתיקות ורט"ג, ובכפוף להיתר בניה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

שם ייעוד: גן לאומי מתחם 6 – מתחם נחל חרוד	4.1.6
במתחמים אלו יחולו כל השימושים וההוראות שפורטו בתוכנית נחל חרוד מזרח ג/13353	
שימושים	
א.	מבני כניסה – הכוללים מודיעין, שירותים, משרדים חנות נוחות.
ב.	חניה.
ג.	מבנים היסטוריים קיימים: גשר העיר, תחנת קמח, שער העיר, מעבר תת קרקעי.
ד.	מצפורים ומוקדים נופיים.
ו.	שבילים וגשרים.
ז.	סככות צל, ריהוט גנני.
ח.	חניון נופש פעיל.
ט.	חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, והוראות לשיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.

הוראות	
א.	<p>שביל הנחל</p> <p>בתשריט התכנית מסומנות דרכים תיירותיות הכוללות את שביל הנחל, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל. תוואי מדויק לדרכים אלה, יקבע בתכנית הבינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית, רשות ניקוז ורשות העתיקות.</p> <p>רוחב שביל הנחל לא יעלה על 2.5 מטר כפי שמפורט בתוכנית נחל חרוד מזרח.</p> <p>השביל ישמש מסלול הליכה רגלי, טיילת אופניים וגישה ממונעת לחניונים ולאזורי נופש פעיל. השביל יפותח בהתאם להנחיות תכנית ג/13353 – נחל חרוד. יותר לגנן לאורך תוואי שביל הנחל, לטעת נטיעות ולהציב מתקני הצללה וישיבה, ברזיות, מתקני שילוט, הכוונה ותאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, נופיים והיסטוריים.</p> <p>מיקום השביל ייקבע במסגרת בקשה להיתר לעבודות עפר/היתר בניה, באישור רשות ניקוז ובהתאם למפורט בתוכנית נחל חרוד מזרח ג/13353.</p> <p>שביל הנחל יופרד מהאזורים החקלאיים הגובלים, כך שלא יתאפשר מעבר חופשי ביניהם. ההפרדה/הגידור אפשר שיהיה מצמחיה/נטיעות ("גדר ירוקה"), או גדר רשת, במקום בו מתבקשת שמירה על מבטים אל הנוף. סוג הגידור ייקבע בהתייחס לעקרון שמירת המבטים אל הנוף. כל נושא הגידור וההפרדה בין שביל הנחל לשטחים הגובלים בתחום ההכרזה ל הגן הלאומי, יהיה בתאום עם רשות הניקוז ירדן דרומי ומהנדס הועדה המקומית בית שאן.</p>

ב.	<p>מוקדים נופיים/מצפורים</p> <p>יותר לפתח מוקדים נופיים/מצפורים לאורך שביל הנחל. המוקדים יכללו מגדלי תצפית, דרכים ושבילים, נטיעות, מתקני הצללה ומתקני ישיבה ובאמצעי שילוט.</p>
ג.	<p>מתחם כניסה מערבי מדרך 7088</p> <p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור רשות הטבע והגנים הועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות ניקוז ורשות העתיקות. התכנית תתאים לתחום המגבלות של הנחל. יותר להקים מתקני הצללה, ספסלים, דרכי גישה, חניה ל-20 רכבים פרטיים, חנייה לאוטובוסים, גינון, נטיעות, מתקני שילוט, הכוונה ותאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, נופיים והיסטוריים.</p> <p>יותר להקים מבנה לשירותים סניטריים, תחנת מידע וחנות נוחות. היתר הבניה ינתן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ד.	<p>מתחם כניסה מזרחי (מתחם 10)</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי מפורטת לאישור רשות הטבע והגנים והועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן, ועדה מקומית עמק המעיינות, רשות ניקוז ורשות העתיקות. התכנית תתייחס למערכת הדרכים האזורית.</p> <p>יותר להקים מתקני הצללה, ספסלים, דרכי גישה, חניה ל-20 רכבים פרטיים, חנייה לאוטובוסים, גינון, נטיעות, מתקני שילוט, הכוונה ותאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, נופיים והיסטוריים.</p> <p>יותר להקים מבנה לשירותים סניטריים, תחנת מידע וחנות נוחות. היתר הבניה ינתן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. פיתוח מתחם הכניסה המזרחית מותנה בביטול השימוש של תחנת מעבר אשפה הגובלת בשטח התכנית כפי שמפורט בתמ"מ 9/2.</p>

4.1.7	<p>מתחם מספר 7 – גבעת לאוניטוס ותל חלוצים</p>
	<p>שימושים</p>
א.	<p>חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושחזור עתיקות. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, חפירות ארכיאולוגיות והוראות לשיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.</p>
ב.	<p>העמדת מבנים יבילים זמניים כמבנה עזר לתקופת החפירה בלבד.</p>
ג.	<p>מבנים להגנה על עתיקות.</p>
ד.	<p>דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.</p>

	<p>הוראות</p>
א.	<p>תותר: הפירה, שיקום, שחזור, שימור ובניה בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות ולאישור רשות הטבע והגנים, רשות העתיקות, או כל מי שיוסמך מטעמה, רשאית לבצע בשטח העתיקות חפירות ארכיאולוגיות ככל הנדרש, ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>
ב.	<p>תבוצע גדר בגובה של 2.0 מ' לפחות בין גבול הגן ואזור המגורים הגובל.</p>
ג.	<p>כפוף לאישור תוכנית בינוי למתחם יתורו סלילת כבישים, דרכים, שבילים חניות ומבני משק ושירותים בהתאם לאישור רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים, ובכפוף להיתר בניה שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>

4.1.8 גן לאומי מתחם 8 – תל-נהרון	
שימושים	
א.	חפירות ארכיאולוגיות, כולל העמדת מבנים יבילים זמניים כמבני עזר לתקופת החפירה בלבד והוראות לשיקום נופי לאחר ביצוע תשתיות חדשות וחפירות.
ב.	שימור ושחזור עתיקות.
ג.	מבנים להגנה על עתיקות.
ד.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.
4.8.2	הוראות
א.	תותר: חפירה, שיקום, שחזור, שימור ובניה בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות ולאישור רט"ג. רשות העתיקות, או כל מי שיוסמך מטעמה, רשאית לבצע בשטח העתיקות חפירות ארכיאולוגיות ככל הנדרש, ובתיאום עם רט"ג.
ב.	תבוצע גדר בגובה של 2.0 מ' לפחות בין גבול הפארק ואזור המגורים הגובל.
ג.	יותרו סלילת כבישים, דרכים, שבילים הניות ומבני משק ושירותים בהתאם לאישור רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים, ובכפוף להיתר בניה שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ד.	בתחום נחל חרוד יותר הכשרת השטח וביצוע שבילים להולכי רגל באישור רשות ניקוז נחל חרוד.
ה.	שביל הנחל בנספח הבינוי מסומנות דרכים תיירותיות הכוללות את שביל הנחל, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל. תוואי מדויק לדרכים אלה, יקבע בבקשה להיתר בניה בסמכות הועדה המקומית. רוחב שביל הנחל לא יעלה על 2.5 מטר, בהתאם לאמור בתוכנית נחל חרוד מזרח. השביל ישמש מסלול הליכה רגלי, טיילת אופניים וגישה ממונעת לחניונים ולאתרי נופש פעיל. יותר לגנן לאורך תוואי שביל הנחל, לטעת נטיעות ולהציב מתקני הצללה וישיבה, ברזיות, מתקני שילוט, הכוונה ותאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, נופיים והיסטוריים. מיקום השביל ייקבע במסגרת בקשה להיתר לעבודות עפר/היתר בניה. שביל הנחל יופרד מהאזורים החקלאיים הגובלים, כך שלא יתאפשר מעבר חופשי ביניהם. בהתאם להוראות שפורטו בתוכנית ג/13353 נחל חרוד מזרח. ההפרדה/הגידור אפשר שיהיה מצמחיה/נטיעות ("גדר ירוקה"), או גדר רשת, במקום בו מתבקשת שמירה על מבטים אל הנוף. סוג הגידור ייקבע בהתייחס לעקרון שמירת המבטים אל הנוף. כל נושא הגידור וההפרדה בין שביל הנחל לשטחים הגובלים בתחום ההכרזה ל הגן הלאומי, יהיה באישור עם רשות הניקוז ירדן דרומי ומהנדס הועדה המקומית בית שאן.

4.1.9 גן לאומי מתחם 9 – חניון לילה	
שימושים	
א.	תחנת עצירה לקרוניות מטיילים.
ב.	חניון לילה ומבנה שירותים הכולל חדרי שינה למדריכים, מטבחון, שירותים סניטריים ותחנת מידע.
ג.	בוסתן.
ד.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.
ה.	חניות.
ו.	נטיעות.

הוראות	
א.	תוכן תוכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית. התוכנית תוכן על סמך פרוגרמה שתהיה חלק ממסמכי התוכנית. תוכנית הבינוי והפרוגרמה יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים, רשות העתיקות, רשות הניקוז וקק"ל.
ב.	המבנים שיבנו ישתלבו בנוף האתר ויבנו ברובם מאבן מקומית, מתכת וזכוכית.
ג.	כל המתקנים הטכניים יוסתרו ולא יהיו גלויים לעין.
ד.	החניה (חניית עובדים, מבקרים, אוטובוסים ורכבים פרטיים) תהיה בהתאם להוראות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

4.1.10	גן לאומי מתחם 10 – כניסה מזרחית לגן לאומי
	שימושים
א.	מבנה כניסה ושירותים.
ב.	חניות.
ג.	נטיעות.
ד.	דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני.

הוראות	
	לגבי מתחם זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת בה יפורטו השימושים, היקפי הבניה כניסות ויציאות למתחם.

4.2	דרכים
4.2.1	דרך מאושרת/מוצעת
	שימושים
א.	השטח המיועד לדרכים וחניות למעט מסילת ברזל, כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכי נוף, שבילי מטיילים ודרכים לרוכבי אופניים, חנייה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט דרך ונטיעות.

הוראות	
א.	כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילת ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך הציבורית.
ב.	רוחב דרכים ארציות, אזוריות ומקומיות, וכן קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות מפורטות מאושרות. למען הסר ספק, רוחב רצועת הדרך של כבישים 71 ו-90 הינו 50 מטר.
ג.	כל היתר לביצוע דרך מותנה באישור רשות העתיקות.
ד.	תאסר גישה לרכב מהדרכים הארציות לגן הלאומי.
ה.	בתחום הרצועה בין קווי הבנין וקווי זכות הדרכים הארציות יותרו שימושים ע"פ תמ"א 3 בלבד.

4.2.2	דרך בטיפול נופי
	שימושים
א.	מתחם מספר 1 – מתחם כניסה ותפעול רחוב אבן שושן, המקשר בין מרכז העיר לתושבי השכונה הגובלת בגן הלאומי. הדרך חוצה בין מתחם הכניסה והתפעול למתחם האמפיתיאטרון. התנועה במקטע הדרך החוצה את הגן הלאומי תהיה במהירות נמוכה, הפיתוח במקטע זה יבוצע באופן שיאפשר מעבר נוח בין שני המתחמים בגן הלאומי.

הוראות	
א.	כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילת ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, ללא חניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות גובלים בדרך הציבורית.
ב.	עיצוב הדרך – סלילה באספלט או אבנים משתלבות.
ג.	תותר הצבת מתקני תאורה, הכוונה ושילוט בהתייחס להיבטים ארכיאולוגיים, היסטוריים ונופיים.

4.2.2	נחל / מאגר מים
	שימושים
א.	כהגדרתו בחוק הניקוז: נהר, נחל, ערוץ, תעלה, שקע וכל אפיק אחר, בין טבעיים ובין מותקנים או מוסדרים, שבהם זורמים או עומדים מים, תמיד או לפרקים. כולל את רצועת האחזקה – רצועת קרקע נדרשת לאורכן של גדות עורק הניקוז, המשמשת לאחזקה שוטפת שלו. תחום ההשפעה של נחל הרוד יהיה עפ"י הוראות תכנית ג/13353 ולתוכנית ג/12115 סעיף 3.1.10.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר רדמי	צווי בנין (מטר)	מספר דקות		גובה גובה גובה (מטר)	תכנית הא שטח (השטח)	צפייה (ח"ד לזונה נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (דונם)	יעוד	מספר הא שטח	מספר מתחם
		מתחם לבנייה	מתחם לבנייה						מתחם לבנייה						
אחורי	צדדי	צדדי	מרכזי	מרכזי	השטח	השטח	השטח	השטח	שירות	שירות	שירות	שירות	שירות	שירות	שירות
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	2	10.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	4.27%	4700	-	-	1200	גן לאומי	10,11	1
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	5.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.94%	1800	-	-	200	גן לאומי	A20	2
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.52%	100	-	-	-	גן לאומי	B20	2
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	2.00%	750	-	-	300	גן לאומי	30,31	3
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.09%	450	-	-	-	גן לאומי	40	4
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.10%	100	-	-	-	גן לאומי	50	5
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.26%	1000	-	-	200	גן לאומי	60,61	6
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.22%	200	-	-	-	גן לאומי	70	7
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.09%	200	-	-	-	גן לאומי	80	8
	בהתאם למסומן בנספח הבינוי	-	1	4.00	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	0.70%	200	-	-	100	גן לאומי	90	9
												6.00	גן לאומי	100	10

בהתאם לתכנית מפורטת

01.01.2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 26

הערות:

- (1*) מבנים היסטוריים לא יכללו בחישובי שטחים לא עיקרי ולא שירות, כולל מבנים הנדרשים להגנה על המבנה או החפירה הארכיאולוגית.
- (2*) במבני שירות יכללו סככות צל, מחסנים, מבנים יבילים.
- (3*) ניתן להעביר זכויות בניה בין המתחמים השונים (עיקרי ושירות) בשיעור של עד 15%.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תיק להיתר בניה יכלול בנוסף לבקשה סקר תיעוד, נספח בינוי, נספח נופי, רשימת עצים- הנספח יכלול את המבנה המוצע ו- 50 מטר בהיקפו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית בינוי למתחם בו מוגשת התוכנית לתכנית תצורף חוות דעת של יועץ נגישות.
- התכנית תכלול פירוט כל השבילים, המאפשרים תנועה של מבקרים, וכן דרכי תנועה לרכב עבור אחזקה שוטפת וכניסת רכב בטחון.
- התכנית תפרט חומרי גמר, סוגי מעקות, ריהוט גנני ופרגולות וכל מה שידרש ע"י נציג הרשויות.
- ג. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח נופי ערוך ע"י מתכנן נוף שיציג את השתלבות המבנים ו/או המתקנים ו/או הנטיעות בנוף. הנספח יבחן אופן שמירת המבטים מנקודת התצפית.
- ד. במתחמים 1 ו-6, המשמשים כאזורי כניסה לגן הלאומי – יתוכננו משטחי החניה ע"י יועץ תנועה ותחבורה.
- תכנית התנועה תאושר ע"י משרד התחבורה – מספר מקומות החניה הנדרש יסוכם בין רשות הטבע והגנים, עיריית בית שאן ומשרד התחבורה.
- ה. תנאי להיתר בניה עריכת רשימת עצים במתחם התכנון המוגש להיתר.
- ו. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור ו/או מבנה המחובר אליו יהיה אישור ועדת שימור של הרשות לאחר שהתיעצה עם יועץ שימור ועם היועצה לשימור אתרי מורשת.
- ז. כל תוכנית שתוגש לאישור בתחום הלאומי תותנה באישור רשות העתיקות.
- ח. תנאים נוספים מפורטים בפרק 4 "יעודי קרקע ושימושים" ובפרק 6.3 "הוראות שימור".
- ט. מסמכי הבקשה להיתר בניה יאושרו ע"י ועדת משנה שהרכבה יפורט בסעיף 6.3/ד-2.
- י. כל בקשה להיתר בניה תאושר ע"י רשות העתיקות.

6.2 חלוקה למתחמים

- א. בסמכות ועדה מקומית ובהסכמת רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות לשנות גבולות המתחמים המסומנים בתוכנית הבינוי.
- ב. יותר להעביר זכויות בניה ממתחם למתחם באישור הועדה המקומית.

6.3 שטח עתיקות

- א. כל שטח התכנית מוכרז כשטח עתיקות לפי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ה-1978.
- אסור לבצע באתר עבודות בניה, סלילה, הפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות. העבודה תתבצע בהתאם לתנאים שיקבעו לאחר התייעצות עם רשות העתיקות ובכפוף לאמנה שנחתמה בין רשות הטבע והגנים לרשות העתיקות.
- ב. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור ממנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ה – 1978.
- ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, הפירות בדיקה/הצלה מדגמיות, הפירות הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת מידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 הוראות לשימור

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) יהיה עריכת תיק תיעוד מלא שיוכן ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית ויאשר ע"י ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם המועצה לשימור אתרי מורשת. תיק התיעוד יכלול את המבנה הנידון והמבנים בסביבתו במרחק של כ- 50 מטר ממנו.
- ב. בתיק התיעוד של המבנה תגבה דרגת השימור של המבנה לרבות האפשרות לתוספות בניה ושינויים חיצוניים ופנימיים.
- ג. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו למעט הריסת תוספות בלתי אותנטיות בהתאם למסקנות תיק התיעוד.
- ד. במבנה לשימור מחמיר לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות התכנון הפנימי חומרי הבניה הפתוחים פתחי הבניה וכד'.
- ה. 1. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה אשר ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם המועצה לשימור אתרי מורשת. לחילופין, אישור ע"י ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית.
2. ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית תכלול 4 חברים: מהנדס הועדה המקומית, יועץ שימור בעל הסמכה בנושא שימור, נציג ציבור, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת.

6.5 דרכים וחניות

- א. לגן הלאומי נקבעו 3 כניסות – בכל כניסה יתוכנן מגרש חניה ציבורי.
- לכל חניון תותר דרך גישה ציבורית. החניה על-פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תידרש הגשת תכנון מפורט של הדרך לאישור מהנדס הועדה.
- ב. חיבור החניון/דרך הגישה לדרך ציבורית ארצית/אזורית ידרש אישור משרד התחבורה.
- ג. בתחום הגן יותר דרכי מעבר לשירות הדרכים יהיו ברוחב של עד 3.0 מ' וישתלכו בנוף.
- תוואי הדרכים יכלל בתוכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו במסגרתם.

6.6 שבילים

השבילים בתחום הגן יעוצבו על-פי הנחיות התכנית, ובהתאם לתכנית מפורטת שתוכן על-ידי מתכנן נוף. לשבילים יהיו מאפיינים אחידים לכל אורכם.

תותרנה נטיעות, מתקני הצללה וישיבה, ברזיות, מתקני תאורה ושילוט, שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים, היסטוריים, ארכיאולוגיים ונופיים.

6.7. ריהוט גנני

יקבעו פרטים אחידים לריהוט גנני בכל תחומי הגן הלאומי. הפרטים שיקבעו יהיו: פרגולות (סככות צל), עמודי תאורה, ספסלים, מעקים, מתקני שילוט והכוונה, ברזיות, פחי אשפה וכל אלמנט אחר שידרש על-ידי מהנדס המועצה.

6.8. ניקוז

- א. התוכנית כפופה לתמ"א 3/ב/34 בכל הנושאים המתייחסים לגבולות מגן והשפעה של הנחל.
- ב. לאלמנטים בתוכנית הכוללים פיתוח, יינתנו פתרונות ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.
- ג. בתחומי נחלים ועורקי ניקוז תתאפשר עבודת רשות הניקוז בהתאם לחוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות. רצועת הנחל כוללת את האפיק (עורק) ורצועת מגן המשמשות גם כדרכי שירות. שימושים בעורק וברצועות המגן יהיו ע"פ תמ"א 3/ב/34.

6.9. שמירה על עצים בוגרים

- א. כתנאי להיתר בניה ידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו- 50 מטר בהיקפה. תוכן תוכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור". "קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה".
- ב. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית; לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיקבעו.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ג. קיימת קבוצת של עצי שקמים, עצים אלו הם לשימור ויש להתייחס למיקומם בכל תוכנית שתוגש.

6.10. מצפורי נוף (נקודת תצפית)

- א. בנספח הבינוי ובנספח הנצפות, שנערך ע"י יועץ הנוף סומנו נקודות תצפית: הגן הלאומי מתאפיין בטופוגרפיה משתנה, עם אזורים גבוהים ונמוכים. נתונים טופוגרפיים אלה יוצרים נקודות תצפית מהן ניתן להביט על הגן הלאומי, על סביבתו ועל השרידים הארכיאולוגיים המצויים בו. ממרחקים שונים. לכן ברחבי הגן הלאומי אותרו מקומות בהם תצפיות מוצלחות במיוחד. אזורים אלה מתאימים לתצפית ויש לתכננם כמצפורים מוסדרים.
- ב. בכל תוכנית בינוי של אחד מהמתחמים, בהם נכללת נקודת תצפית, נדרש לשלב את תכנונה בתוכנית המוגשת.

ג. פיזור מצפורים בגן הלאומי:
1. נקודת תצפית מס' 1 – ממוקמת בכניסה לאתר, ברחבה המקורה בפרגולה. נצפים מקרוב מתחם העתיקות (תאטרון ובית המרחץ) בכיוון צפון.
2. נקודת תצפית מס' 2 – ממוקמת לצידי שביל מדרגות שמחבר את "דרך הקרוניות" אל מבנה הכניסה. משביל זה נצפה אזור העתיקות (תאטרון) והכניסה, בכיוון צפון.
3. נקודת תצפית מס' 3 – ממוקמת בראש התל ארכיאולוגי, ממנו נצפה כל האתר ונחל חרוד בתצפית פנוראמית.
4. נקודת תצפית מס' 4 – ממוקמת בצידו המערבי של האתר, בקרבת שביל טיול דרומי של נחל חרוד. בראש הגבעה קיים מתחם עתיקות (מצודה), נצפה נחל חרוד, לכיוון צפון.
5. נקודת תצפית מס' 5 – ממוקמת בחניון הצמוד לכביש 667, ממנו נצפה ערוץ הנחל והאלמנטים ההיסטוריים לצידו (תחנת קמת, גשר, שער כניסה לעיר), לכיוון מזרח.
6. נקודת תצפית מס' 6 – ממוקמת בראש הפלאטו (או לחילופין בצידי המסלול לרכב קל), ממזרח לבית מרחץ מרכזי, ממצפור זה נצפים העתיקות (בית מרחץ מרכזי) והתל, לכיוון מערב.
7. נקודת תצפית מס' 7 – ממוקמת ליד הגשר הקטוע, ממנו נצפים עתיקות, תל בית שאן ונחל חרוד.
ד. אופי המצפורים:
בכל מצפור ימוקמו ספסלי ישיבה, פרגולה או עצים לצל.
בכל מצפור ימוקם לוח עם תרשים סביבה בו מתוארת הסביבה הקרובה והרחוקה.
אופי העיצוב יהיה תואם את אופי הגן. יעשה שימוש בחומרי גמר מקומיים הקיימים בשטח.

6.11 תוספת בניה למבנים קיימים

היתר בניה לתוספות בניה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 431.

6.12 מבנים ארעיים

- בכל שטח התוכנית יותר להקים מבנים ארעיים כמכולות, אוהלים ו/או סככות זמניות, שיעודם מוגדר כמבני עזר הדרושים לעבודת החפירה הארכאולוגית, הקמת תשתיות וכדומה.
 - המבנים הארעיים לא יכללו במנין השטחים עקריים ו/או שירות.
 - תחול חובה על מנהלת האתר להודיע לוועדה המקומית על הצבת המבנים, יעודם, משך הזמן שהם ימצאו באתר, התחייבות לפרקם בתוך זמן השימוש והחזרת השטח למצבו המקורי.
 - משך הזמן המירבי להצבת מבנה ארעי – שנה אחת.
- בחפירות ארכיאולוגיות נמשכות, תותר הארכת הזמן ל- 3 שנים.

6.13 תשתיות

כללי: כל קווי התשתית כולל חשמל וטלפון יהיו תת-קרקעיים.

א. אספקת מים

- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י עיריית בית שאן.
- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, יש להתקשר עם עיריית בית שאן לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

<p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות ע"י עיריית בית שאן.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות עיריית בית שאן ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות.</p> <p>5. יש לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מדי המים מאושר ע"י עיריית בית שאן.</p>
<p>ב. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י עיריית בית שאן.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור עיריית בית שאן שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
<p>ג. ניקוז – תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז בעיריית בית שאן.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר.</p>
<p>ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים. אישור איגוד ערים – לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לחוק.</p>
<p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאותרו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
<p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

6.14. הוראות בנושא השמל

<p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.</p>														
<p>ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p>														
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="161 1644 526 1689">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td data-bbox="526 1644 1406 1689">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1689 526 1735">בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים</td> <td data-bbox="526 1689 1406 1735">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1735 526 1780">בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td data-bbox="526 1735 1406 1780">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1780 526 1825">קו-מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ')</td> <td data-bbox="526 1780 1406 1825">20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1825 526 1871">קו מתח על 400 ק"ו: (עם שדות עד 500 מ')</td> <td data-bbox="526 1825 1406 1871">35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1871 526 1916">מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td data-bbox="526 1871 1406 1916">1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1916 526 1959">מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td data-bbox="526 1916 1406 1959">3.0 מ'</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.0 מ'	קו-מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	קו מתח על 400 ק"ו: (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'													
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מ'													
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.0 מ'													
קו-מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו													
קו מתח על 400 ק"ו: (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו													
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'													
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'													

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר פיתוח כל מתחם בנפרד ללא תלות במתחם אחר. יותר פיתוח מתחם בשלבי ביניים.	
2	מתחם 6 – מתחם נחל חרוד: יותר פיתוח בשלבים כאשר ההתחלה במערב או מזרח.	פיתוח נחל חרוד מותנה בתכנון ובאישור כניסה מערבית או מזרחית בהתאם לתכנית הבינוי.

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התכנית 15 שנה. לאחר תקופה זו תחזור הועדה ויודון בתכנית להחלטה על הארכת תוקפה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: רשות הטבע והגנים		תאריך: מספר תאגיד: 500500285	רשות הטבע והגנים מס' מלכ"ר 500500285

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
שם: דינה אמר	אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ	תאריך: 1.3.17	תאגיד: אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: רשות הטבע והגנים		תאריך: מספר תאגיד: 500500285	רשות הטבע והגנים מס' מלכ"ר 500500285

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון		תאריך: מספר תאגיד: ל"ר	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע