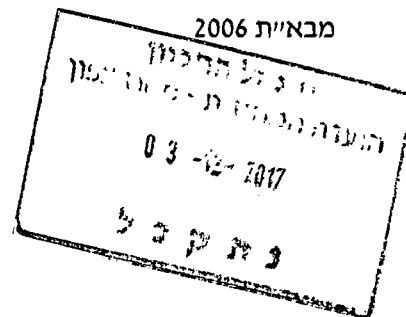


2015/184



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית : ג/ 21186

מגורים ומסחר בשדרות הארבעה 2 בבית שאן

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: בית שאן

סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	מינהל התכנון - מרחב צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21186/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>25.10.17</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה תענית אישור שר ☐ התכנית נקבעה תענית אישור שר מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' <u>21186/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>485</u> מיום <u>27-12-2017</u>

26/11/2017

תבנית הוראות מעודכנת נובמבר 2009

עמוד 1 מתוך 15

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לשנות יעוד שטח של כ 6 דונם הנמצא בלב העיר בית שאן.

בשטח התכנית מצויים כיום מוסכים ועסקים אשר אינם מתאימים למרקם העירוני שהתפתח בלב העיר. הם יוצרים מפגע סביבתי אשר פוגע באיכות החיים ובפוטנציאל המסחרי של מרכז העיר. מטרת התכנית להרוס מבנים אלו ולהקים במקומם מרקם מגורים ומסחר משולב התואם את מגמת הבינוי והפיתוח באזור זה של העיר.

בתכנית המתאר לבית שאן ג/6995 משנת 1996 הוגדר השטח ביעוד מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי) ובכלל זה: "שרותי מסחר קמעונאי....מגורים בקומה שמעל קומת הקרקע..."

בתכנית מפורטת ג/8016 משנת 2000 הוגדר יעוד המרכז העירוני באופן שונה בכך שבוטלו יעודי המגורים והמסחר ויעוד השטח הוגדר למלאכה, תעשייה ומשרדים בלבד.

במציאות העסקית מסחרית של בית שאן כיום; אין ביקוש לשטחי תעשייה ומשרדים, בפרט לא במיקומו המוצע במרכז העיר, באזור זה ישנו ביקוש לשטחי מסחר: חנויות, בתי אוכל, מכולות ומגורים.

תוכנית זו מחזירה את יעוד המגורים והמסחר, מגדילה את גובה הבניה המותרת, מגדילה את אחוז הבניה הכולל מ 171% ל 183% וזאת בכדי ליצור ייתכנות כלכלית לבניה בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים ומסחר בשדרות הארבעה 2 בבית
שאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

21186/ג :

מספר התוכנית

11.430 דונם

1.2 שטח התוכנית

לאישור

שלב

1.3 מהדורות

• מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

711-350

קואורדינאטה X

249-950

קואורדינאטה Y

יזרעאל

נפה

בית שאן

ישוב

עיריית בית שאן

רשות מקומית

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

רחוב הארבעה פינת ירושלים הבירה

המקום

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

26/11/2017

עמוד 3 מתוך 15

1.5.5] גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22923	• מוסדר	• חלק מהגוש	4,8 ² 12	2,5,6,13,15,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6] גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	

1.5.7] מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	

1.5.8] מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
אין	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8016/ג ✓	שינוי	שינוי מתעסוקה למגורים ומסחר	4863	14/3/2000
תמ"א 4/ב/34 ✓	כפיפות	אזור רגישות ג'	5704	18/12/2006
תמ"מ 2/9 ✓	כפיפות	יעוד קרקע: יישוב עירוני, לל מגבלות סביבתיות	5696	16/8/2007
תמ"א 35 ✓	כפיפות	מרקמים: מרקם כפרי, ללא הנחיות סביבתיות	5474	27/12/2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15			אדר' עופר פורת		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1		אדר' עופר פורת		
תכנית בינוי	מנחה	1: 250		1		אדר' עופר פורת		
נספח תנועה	מנחה	1: 250		1		מהנדס תנועה גאסן מזאווי		

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית								
סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי פקס
רשות מקומית				עיריית בית שאן	50029008	ירושלים הבירה 1 בית שאן	046489414	046489446
דוא"ל davidr@bet-shean.org.il								

1.8.2 יזם בפועל								
סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס
רשות מקומית			✓	עיריית בית שאן	50029008	ירושלים הבירה 1 בית שאן	046489414	046489446
פרטי				רמתיים צופים בעמק בע"מ	514955079	שרת 39 עפולה	052-8398800	04-6401901
דוא"ל davidr@bet-shean.org.il								
Shaul06@bezeqint.net								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע								
בעלים של מגרש	סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	בבעלות מדינה		✓	רשות מקרקעי ישראל	מחוז צפון חרמון 2 נצרת עלית	04-6558211	02-5456054	

1.8.4 בעלי מקצוע								
סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	✓ עופר פורת אדריכל	055358402	80976	רבין 6, ק. טבעון 365501	077-4051002	050-3736409	077-4051003	porat@porat.co.il
מודד	✓ ש.ע. מהנדסים נגאר שוכאת	059462366	783	דבוריה 16910 ת.ד. 1027	04-6702523	050-5373967	04-6702523	Sh-najjar@bezeqint.net
מתכנן תנועה וכבישים	✓ גסאן מזאווי מהנדס	023498785	79631	נצרת ת.ד. 16000-8064	04-6566475	050-5589133	04-6566475	mgassan@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שני מבני מגורים וקומה מסחרית בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממרכז עירוני למגורים, חזית מסחרית וקומה מסחרית
- ב. שינוי מספר קומות מקסימאלי מותר מ 2 ל 10 (ק+9)
- ג. שינוי גובה בניה מקסימאלי מותר 8.7 מטר ל 37 מטר
- ד. קביעת קווי בניה
- ה. קביעת שימושים מותרים
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 11.430 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר *	שינוי (+/-) למצב מאושר *	סה"כ מוצע בתכנית-מפורט	הערות
תעסוקה	מ"ר	3,546	✓ - 3,546	0	8016/ג לפי 60% עקרי
מגורים	מ"ר	0	✓ 7,328+	7,328	
מגורים	יח"ד	0	✓ + 68	68	
מסחר	מ"ר	0	✓ + 1,537	1,537	

*נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה- מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	801	אתר עתיקות

חניה ציבורית	602	אתר עתיקות
דרכים מאושרות	603	אתר עתיקות

3.2 טבלת שטחים

ייעוד	מצב מאושר		מצב מוצע	
	מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים
מרכז עירוני	5,910	51.7	-	-
מגורים ומסחר	-	-	5,910	51.7
דרך מאושרת	2,422	21.2	2,422	21.1
חניה ציבורית	3,098	27.1	3,098	27.1
סה"כ	11,430	100	11,430	100

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר:
4.1.1	שימושים
א. מגורים. ב. מחסנים לדיירי הבניינים ג. משרדים ו/או קליניקות לבעלי מקצוע. ד. קומת קרקע מסחרית לבתי עסק, חנויות, שרותי מסחר קמעונאי. ה. אזור טכני, אכסנה ותפעול לשימוש בתי העסק במתחם. ו. שרותים עסקיים. שרותי הסעדה ובתי אוכל. ז. לא תותר תחנת תדלוק בתחום שטח התכנית ח. שימושים מסחריים יותרו בתנאי שלא יצרו מפגעים סביבתיים כגון רעש וריח, למגורים הסמוכים.	
4.1.2	הוראות
<u>עיצוב אדריכלי:</u> 1. חומרי בניה: חומרי הבניה יהיו: בטון, מתכת או כל חומר טבעי: עץ, אבן, חרס, או שילוב ביניהם. 2. מסתרי כביסה ומערכות: פתרון באישור מחלקת הנדסה. 3. שילוט מסחרי: יותרו שלטי עסק בחזית המסחרית בלבד ובמקום המיועד לכך בלבד עפ"י תכנית אדריכלית ועל פי ההיתר. 4. חדרי אשפה, מחזור: חדרי אשפה ומחזור עבור השטח המסחרי ימוקמו באזור נפרד עם גישה נפרדת למשאית אשפה. 5. חדר גנרטור/ טרנספורמטור: ימוקמו בקומת הקרקע באופן אינטגרלי ולא כמבנה עזר נפרד.	

הוראות פיתוח:

טיפול בגג המרכז המסחרי: שטח זה (להוציא את אזור המערכות) ירוצף, יגונן, יטופל כשטח ציבורי פרטי לשימוש דיירי הבניין באישור מח. הנדסה בעיריית בית שאן.

4.2	חניה ציבורית:
4.2.1	שימושים
א. דרך גישה ותמרון לרכב ב. חניה לרכב ג. פריקה וטעינה ד. עבודות גינון ופיתוח, רחבות, שבילים וגדרות. ה. מערכות טכניות תת קרקעיות. ו. פרגולות (מצללות)	
4.2.2	הוראות
<u>הוראות פיתוח:</u> גינון ופיתוח: בשטח החניון הפתוח ישתלו במרווחי שורות החניה הפנויים ממעבר רכב: עצי נוי ירוק עד. העצים ישתלו ככל שניתן בהתאמה לדרישות התפעול, והתאמה לאי ההפרעה לתנועה רגלית ומוטורית בחניון.	

4.3	דרכים
4.3.1	דרכים
א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ב. אסורה בניה או כל שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על / תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבורים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית. ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך הציבורית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)		שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד יור	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה מטר (4), (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת (6)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני (מזרחי)	אחורי (דרומי)
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
גורים מסחר	603	1000	מסחר	1537	414	-----	-	1951	-	40%	37	1	-	(3)			
			מגורים	7328	1773	-----	-	9101	11			9	-				
ניה ציבורית	604	3000	חניה ציבורית	3100						(7)							

הערות:

- (1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (2) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שרות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (3) על פי המופיע בתשריט
- (4) כולל גובה עליון למסתורי דודי שמש ומערכות טכניות
- (5) יותר קו בניין 0 להקמת סטווין (ארקדה/מצללה) בלבד.
- (6) מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- (7) זכויות הבניה הינם למצללות (פרגולות) בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 חשמל ותקשורת**

א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 היטל השבחה

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

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ואישור הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור מקומית, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניות עבור המגורים יופרדו באופן פיסי מהחניות עבור המסחר.

6.4. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ס בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאישור ועדה המקומית.

6.6. פיתוח תשתיות

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

6.7. עתיקות

- כל עבודה בתחום התוכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8 חלוקה ורישום

- א. תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.10 מים

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

6.11 ניקוז

תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.12 ביוב

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

6.13 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14 מבנים קיימים

- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:
- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
 - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

תנאי להוצאת היתר במגרש אשר בו מבנים החורגים לתחום שטח ציבורי, הריסת המבנה החורג בשטח הציבורי

6.15 מבנים להריסה

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.16. אשפה

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

6.17. עודפי חפירה ופסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.18. תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו : הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י החוק.
- 6.3.2 תנאי להיתר בניה : אישור הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית בהסתמך על הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים, לרבות לעניין חניות נכים וחניות תפעוליות.
- 6.3.3 תנאי להיתר בניה : הכנת תכנית בינוי לכל המתחם ונספח הסדרי תנועה וחניות ערוך ע"י יועץ תנועה המראה פתרון חניה בהתאם לתקן, באישור הועדה המקומית.
- 6.3.4 תנאי להיתר בניה לשימושי המסחר: קבלת אישור משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.3.5 תנאי להוצאת היתר בנייה : התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.
- 6.3.6 התייחסות לגג המבנה המסחרי כחזית חמישית בו יתוכננו שטחים לרווחת דיירי בנייני המגורים.

6.19. הנחיות סביבתיות

בשצ"פים, לאורך הרחובות ובחניות, מומלץ לנטוע עצים רחבי עלווה על מנת להצליל כמה שניתן את המרחב הציבורי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר תאגיד	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית ויזם בפועל	50029008	עיריית בית שאן		
	514955079	רמתיים צופים בעמק בע"מ	רמתיים צופים בעמק בע"מ	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מנהל מקרקעי ישראל				
עורך התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה
אדריכל	עופר פורת	055358402	עופר פורת - אדריכל מס' רישום 80976 טל 077 4051003	26/11/2017



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' _____ וגרסת תשריט מס' 5

של תכנית מס' 21186ג

מגיש ³ התוכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית בית שאן	רשות מקומית	
	שם ומספר תאגיד:		
	עיריית בית שאן 50029008		

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית בית שאן	רשות מקומית	
	שם ומספר תאגיד:		
	עיריית בית שאן 50029008		

בעל עניין בקרקה	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' למסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

חגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונח תדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומים בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכול את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יום מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



מסמך: 02	שם: מינהל. ניהול תכנון
עכשיו: 30.3.15	תחום: משפ. חתימות ותצהירים

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' _____ וגרסת תשריט מס' 5

של תכנית מס' 21186

מגיש ³	שם:	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד:	פרטי	חתימה: רמתיים צופים בעמק בע"מ
	רמתיים צופים בעמק בע"מ ח.פ. 514955079		

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	פרטי	חתימה: רמתיים צופים בעמק בע"מ
	רמתיים צופים בעמק בע"מ ח.פ. 514955079		

בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרקה	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מזהירה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימת עורך ראשי¹

מספר התכנית: **21186**

גרסת הוראות: ☐

גרסת תשריט: **5**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **עופר פורת אדריכל** ת.ז. **055358402** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

6/12/2012

תאריך

עופר פורת - אדריכל
מס' רישון 80976
טל 077 4051002

חתימה

אורי שווייט

שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל : נוהל מבא"ת	מהדורה : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
עדכון : 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 211-86

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **גסאן מזאני** ת.ז. **23498785** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **תנועה** ויש בידי תעודה מטעם **התמ"ת** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **79631**.
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח		מועד יצירה במערכת	
		תאריך	שעה
1.	תכנון תנועה		
2.			

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

12/12/A
תאריך

מזאני ג'סאן
מבוסס תנועה ובב"שים
מ.ר. 79631 - ט': 050-5589133
חתימה

1/5/15
שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

תצהיר

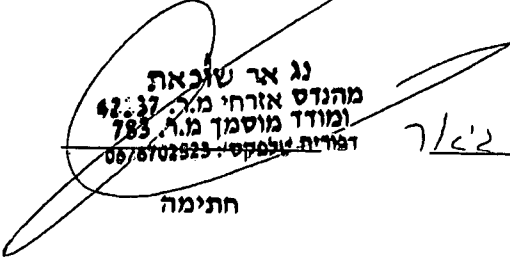
"אין עצים בוגרים/מוגנים במגרש"

אנו הח"מ עוואל נג'ר/ר 059462366 0505373967
שם ת.ז. טלפון

שם ת.ז. טלפון

מצהירים בזאת כדקלמן:

1. אנו הבעלים/יזמים של הבניה ברחוב _שדרות הרבעה_ מס' 2
בִּישׁוּב_ בית שאן גוש 22923 חלקה 4,8-12, חלקי חלקה 2,5,6,13,15,22
2. מצהירים בזאת שאין עצים בוגרים כהגדרתם בחוק התו"ב ופקודת היערות
במגרש הנ"ל.
3. ידוע לנו שתיערך בדיקה על ידי פקיד היערות השל עיריית בית שאן.

שם עוואל נג'ר/ר
חתימה 
תאריך 1/10/16

שם _____
חתימה _____
תאריך _____