

הוראות התכנית

תכנית מס' 203-0467258

תכנית מתאר מקומית למתחם שווקים, בית שאן ג/23323

צפון

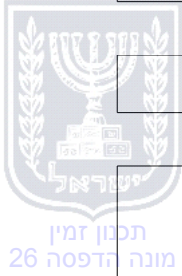
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח הנדון מסומן בתכנית קודמת כמרכז עירוני אך בפועל עומד ריק. במסגרת עיבוי שטחים עירוניים קיימים מוצעת תכנית לעיבוי שטח זה במגורים ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית למתחם שווקים, בית שאן ג/23323

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

203-0467258

מספר התכנית

13.126 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שאן
קואורדינאטה X	247049
קואורדינאטה Y	711158

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שווקים, מרכז העיר בית שאן. המתחם גובל ברחובות השחם מצפון, רח' אחד העם ממזרח ורח' אהבת ישראל ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שאן - חלק מתחום הרשות: בית שאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שאן	השחם		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23137	מוסדר	חלק	85	7, 18, 25, 65, 80, 83, 87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

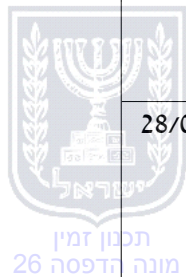
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12623	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12623 ממשיכות לחול.	5570	4760	28/08/2006
ג/ 6995	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6995 ממשיכות לחול.	4438	4611	29/08/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירון גרנות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ירון גרנות		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 500	1	27/06/2017	ירון גרנות	27/06/2017	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	27/06/2017	ירון גרנות	08/08/2017	נספח בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 500	10	13/08/2017	סעיד א מרגייה	13/08/2017	מים וביוב- הוראות ופתרון קצה - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/08/2017	סעיד א מרגייה	13/08/2017	נספח ביוב- רשת ביוב ציבורית	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	13/08/2017	סעיד א מרגייה	13/08/2017	תכנית כללית מים וביוב	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	07/08/2017	פאדיה זועבי	07/08/2017	נספח כבישים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	07/08/2017	פאדיה זועבי	07/08/2017	נספח תנועה	לא
מים	מנחה	1: 500	1	13/08/2017	סעיד א מרגייה	13/08/2017	נספח מים - מערכת מים ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	07/08/2017	רקפת סיני	07/08/2017	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/08/2017	דורון לנג	08/08/2017	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	8	13/08/2017	דורון לנג	13/08/2017	סקר עצים - פרשה טכנית - טבלה ותמונות	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון, מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088275	04-6088303	michalo@moch.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון, מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088275	04-6088303	michalo@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311		yygranot@yygranot.co.il
יועץ מים וביו	מהנדס	סעיד א מרג'יה	27113		יפיע	(1)		04-6011228	04-6552599	Samarji99@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	פאדיה זועבי	109292	קראקרה זועבי פאדיה תכנון ויועץ הנדסי	נצרת	(2)		04-6012782	04-6012782	Shareef9@ne tvision.net.il
סוקר עצים, מומחה בתכנון משמר עצים	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג סקירת עצים וייעוץ	גבעת חיים אחוד	(3)				lang.doron@ gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רקפת סיני	2821464	א-א אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	קרית טבעון	השקדים	1	04-6476090		rakefet@nof- arc.com
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		Rot- shev@zahav. net.il
יועץ רשתות- יועץ לחדר טרפו	מהנדס		107846	קינג חברה להנדסת חשמל ותאורה בע"מ	חיפה	יגור	2	04-8124620	04-8124625	office@kyng. co.il

(1) כתובת: יפיע 419.

(2) כתובת: נצרת שכי שנלר מיקוד 16214 ת.ד. 8750.

(3) כתובת: קיבוץ.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת ייעודי קרקע מעורבים למגורים ומסחר בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממרכז עירוני למגורים וחזית מסחרית

חלוקה למגרשים

קביעת ייעודי קרקע

קביעת זכויות והגבלות בניה למגרשים השונים

קביעת הנחיות בינוי

קביעת מערך דרכים וחניה

הנחיות לפיתוח השטח ותשתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

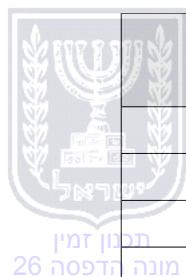


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

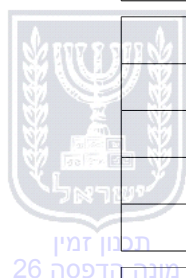
13.126



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+85	85		שצ"פ
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+110	110		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+11,220	11,220		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,980	-885	1,095		

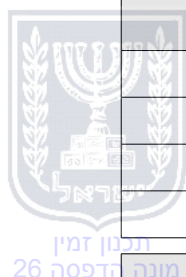
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300 - 302
דרך מוצעת	303, 305, 306
מגורים ג'	100 - 102
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	300, 302
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	306
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100 - 102
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,084.95	15.88
מרכז עירוני	11,041	84.12
סה"כ	13,125.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,166.38	8.88
דרך מוצעת	1,096.76	8.35
מגורים ג'	10,781.72	82.10
שטח ציבורי פתוח	86.79	0.66

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	13,131.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עד 7 קומות חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה סימון מהתשריט: קו בנין עילי תאי שטח 100,101,102 בתשריט. תאי שטח 101,102 מיועדים לחניה ולנטיעות. בניינים 1,6 בנספח הבינוי- מיועדים למגורים. בניינים 2,3,4,5 בנספח הבינוי- מיועדים למגורים וחזית מסחרית. גובה קומת קרקע למסחר/קומת קרקע למגורים המלווה בסטווין יהיה 4.0 מ'. גובה קומת מגורים מעל לא יעלה על 3.30 מ'. בבנין מגורים ניתן להקצות בקומת הקרקע שטח למחסנים אשר יחושב כשטח שירות וגובהו כגובה קומה רגילה. לא תותר בניה מתחת למפלס הקרקע הקיימת למעט לצורך ביסוס. בבנין מס' 3,4 יותר לעשות שימוש כמשרדים ובלבד שכל האגף למלוא גובהו למעט קומת המסחר בקרקע יהיה בשימוש אחד. המסחר שיותר יהיה מסוג עסקים קטנים. השימושים המסחרים יהיו מסוג שאינו מהווה מטרד או כל הפרעה לדיירי הבניינים. גודל העסקים הקטנים לא יעלה על 100 מ"ר לעסק. המסחר יותר רק בקומת הקרקע ובצד הפונה לרחוב. תאי שטח 101,102 ישמשו עבור חניות וחניה תפעולית בלבד ויהוו פתרון חניה למסחר, החניות יירשמו בבעלות העסקים הסמוכים. תנאי להיתר בניה יהא תכנון ע"פ הנדרש בתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ואישור הגורמים הרלוונטיים לרבות מהנדס הוועדה. ניתן בהיתר הבניה לשנות את תכנית החלוקה של שטחי החניה והדרך ובלבד שלא יהיה שינוי בסך כל שטח.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה סימון מהתשריט: קו בנין עילי תא שטח 100
	חניה מיועדת לדיירי הבניינים המגורים. תנאי להיתר בניה יהא תכנון ע"פ הנדרש בתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ואישור הגורמים הרלוונטיים לרבות מהנדס הוועדה. שטחי חניות בתחום המגורים יהיו משולבים עם נטיעות והצללה. החניה תתוכנן ב"אשכולות חניה" קטנים כדי לייצר "גן חניה" מרובה נטיעות ולמניעת מרחבי ריצוף חשופים. "אשכולות החניה" יהיו תחומים בערוגות גינון. נפח אדמת גן לעץ בודד לא יקטן מ 3.0 מ"ק וברוחב מינימלי של 1.5 מ' המאפשרים נטיעות ותת קרקע איכותי. מקצב הנטיעות וסוג הצמחייה יוגדר על פי הנספח הנופי. בצד הדרומי, הגובל במתחם חינוך קיים, יש להקצות רצועות

4.1

מגורים ג'

גינון רציפה בגבול החניה לנטיעות של עצים עם מופע נוף רחב להצללה מיטבית וליצירת חייץ צמחי- כפי שמופיע בנספח הנופי.

יש לטעת עצים שיספקו הצללה של לפחות 70% משטח החניה. תכניות מפורטות תצגנה אמצעים להצללת שטחי החניות. תכנית הצללה תראה את הצל המוטל על הקרקע בשעות 10:00, 12:00, 14:00 בתאריכים 21 ביוני, 21 בדצמבר.

לפחות 60% מהחצר לא תהיה מרוצפת. סוג צמחייה, מקצב ואחוז הנטיעות לפי נספח נופי ובכפוף לנספח עצים.

ג

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. נספח הבינוי מחייב לעניין בניית הסטווין וכניסות למתחם.

2. הבניינים כולל הסטווין יחופו בלפחות 80% משטח המעטפת בחיפוי קשיח מסוג אבן בהירה מלוטשת ברמת בהיקות נמוכה (שאינה מסנוורת), יותר שילוב של 20% טיח אקרילי, חלק, עמיד, בגוון בהיר.

3. הסטווין ייבנה באופן רציף והמשכי בין המבנים כמפורט בנספח הבינוי. גובה גג הסטווין כגובה קומת המסחר ויוכל לשמש כמרפסת לקומה ראשונה. הסטווין ישלב תאורה.

4. אספקת גז תיעשה באמצעות צוברי גז מוצנעים בקרקע. על מגיש הבקשה להיתר בניה לכלול בבקשתו את מיקום צוברי הגז ולקבל אישור הרשות הנוגעת.

5. מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנה. כל הצנרת תוצנע במבנים- לא תותר צנרת גלויה.

6. תותר בניית גגות שטוחים בלבד אשר ייאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. לא תותר הקמת מתקנים על הגג למעט קולטי שמש ומתקנים טכניים אשר יוסתרו ע"י מסתור בנוי.

7. לא יותרו גדרות חלוקה במגרש

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

שטח ציבורי פתוח

4.2.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

סימון מהתשריט : קו בנין עילי

תא שטח 200 בתשריט

בתא שטח זה יותר ל בנות חדר שנאים של חח"י. מיקום זה מתואם עם חח"י.

שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה :

עבודות העפר יהיו מינימליות

בהיקף האלמנטים הבנויים יבוצעו נטיעות לצורך טשטוש מראה המבנה לרבות שימוש במטפסים, שיחים ועצים .

יש לבצע מינימום דרכים אל מבנה הטרפו.

החזית הצרה של מבנה הטרפו תפנה אל הרחוב.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רחוב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתית, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רחוב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתית, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה סימון מהתשריט: קו בנין עילי תאי שטח 303, 306 בתשריט דרך המיועדת להולכי רגל, שביל או מדרכה ותנועה מוטורית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות									
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
(7)	(6)	(6)	(6)	7	(5) 26.3	(4) 110	27	(3) 14640	(2) 3420	(1) 11220	10088		100	מגורים ג'	מגורים ג'
(7)	(7)	(7)	(7)				27	1565	470	1095	10088	חזית מסחרית	100	מסחר	מגורים ג'
					(8)		(8)	40	(8) 40		85		200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה העיקרי למגורים אינו כולל 12.0 מ"ר למרפסות, 10.0 מ"ר מחסן, 12.0 מ"ר ממ"ד ליחידה ו-25.0 מ"ר לקומה שטחי שירות עבור חדרי מדרגות, מבואות כניסה וכיו"ב..
- (2) יותר להקים שטח שירות למצללות בסך ממוצע של 12 מ"ר ליחיד. לא ניתן להמיר שטח שירות למצללות לכל שטח שירות או עיקרי אחר. שטח המצללות אינו כלול שטח הבניה הכולל..
- (3) קומות עמודים מפולשת לא תיכלל כלל במניין השטחים (עיקרי או שירות)..
- (4) מתוך 110 יח"ד - 88 יח"ד יהיו בשטח עיקרי 110 מ"ר נטו, ו-22 יח"ד יהיו בשטח עיקרי 70 מ"ר נטו..
- (5) גובה מבנה מירבי כולל חדר מכוונת מעלית על הגג. גובה קומת קרקע למסחר/קומת קרקע למגורים המלווה בסטוויין יהיה 4.0 מ'. גובה קומת מגורים מעל לא יעלה על 3.30 מ'..
- (6) לפי המסומן בתשריט. תותר חניה בקו בנין 0.
- (7) לפי המסומן בתשריט.
- (8) עבור הקמת חדר שנאים של חברת חשמל. מימדי המבנה, תכנית וכיו"ב על פי דרישות חח"י..

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

1. עבודות עפר ופיתוח:

א. שפיכת עפר של עבודות חפירה ומילוי יעשו באתר מוסדר בסביבה הקרובה בלבד. לא תותר שפיכת עפר בשטח עצים לשימור, לצורך עירום זמני.

ב. כל פגיעה במרקם הקיים מעבר לגבולות המגרשים תחייב שיקום נופי ע"י בעל הזכויות במגרש.

2. איסוף ופינוי פסולת:

א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ב. פסולת תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י עיריית שאן ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי.

3. בנייה ירוקה:

ישולבו בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, ע"פ תקן 5281 או ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית שאן

4. נטיעות וגינון:

א. יש להתייחס אל אזורי הגינון הסמוכים לכל חזיתות המבנים ובמיוחד לחזיתות מצד דרום ומזרח ולטעת עצים בחזיתות אלה לשיפור הנוחות האקלימית בתוך המבנה ולמיתון קרינה ישירה.

ב. יש לטעת עצים המתאימים לאקלים במקום.

ג. יש לטעת עצים בוגרים במידות: קוטר גזע מינימום 2" (גודל 8) העצים יהיו כאלה אשר בבגרותם יגיעו לגובה של 8-15 מ' ויהיו בעלי עלווה צפופה וטקסטורה עדינה - עם יכולת מתן צל מקסימאלית לצורך תפקוד אקלימי מרבי.

ד. ערוגות העצים המשולבות באזורים מרוצפים יהיו במידות מינימום של 1.2X1.2 מ'. נפח בית הגידול מתחת לפני הקרקע יהיה 3 מ"ק לפחות ועומק הנטיעה יהיה לא פחות מ 1.2 מ' נטו, כדי לאפשר התפתחות מקסימלית של העץ ובית השורשים.

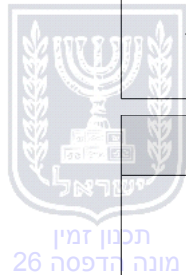
ה. מפלסי ערוגות הגינון יהיו תמיד נמוכים ממפלסי הריצוף, על מנת לאפשר ניקוז נגר עילי לתחומם.

5. שימור מי נגר:

א. התכנית תציג פתרון לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ו/או בתחומי השטח הציבורי הפתוח הצמוד אליו, ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית.

ב. תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. 15% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים



סביבה ונוף	6.1
וכו') אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ד. מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז יופנו במידת האפשר לחלחול, השהייה וויסות בשצפים ובשטחים הפתוחים. עודפי הנגר יופנו להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית. העירונית. תינתן עדיפות לפיזור הנגר במספר מוצאים, על פני הריכוז אל מוצא אחד.	
סביבה ונוף	6.2
רשימת עצים מומלצים: 1. עצי רחוב- נוף רחב להצללה: אלמוגן רחב עלים צאלון נאה מכנף נאה סיגלון עלי מימוסה אלביציה צהובה חרוב מצוי- נקבה בלבד מגלון אפריקאי- עצים זיכריים מורכבי בלבד. מיש בונגה שלטית מקומטת קופניון אנקרדי (קופיניאפסיס)- דמוי חרוב 2. עצים - ירוקי עד - זקופים - גבוהים: אקליפטוס טוראלי מילה ירוקת עד זן מיה 3. עצים ירוקי עד - נוף מעוגל- בינוניים ונמוכים זית אירופאי עץ השמן המכסיף חרוב מצוי (נקבה בלבד) מילה ירוקת עד כרבל לביד 4. עצים לכתמי צבע: אלמוגן רחב עלים סיגלון דמוי מימוסה צאלון נאה מכנף נאה יש לבחור עץ מוביל למדרכות. יש לבחור עץ מוביל לחניה- עץ עם נוף רחב ופוטנציאל הצללה גבוה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.3
שמירה על עצים בוגרים תבוצע על בסיס נספח העצים המצורף לתכנית זו. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור"	

6.3

שמירה על עצים בוגרים

, "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1) יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

01. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. כל העצים לשימור כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט
- ב. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרור דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרור תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

04. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

שמירה על עצים בוגרים	6.3
(1) או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"	
איכות הסביבה א. לא תותר הקמת בתי אוכל הכוללים הכנת מזון ובישולו למעט בית קפה שכונתי. לצורך רשיון עסק יוגשו ליחידה הסביבתית תוכניות אוורור. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי רשיון העסק. ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה.	6.4
חשמל א. כל תשתיות החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות למעט חדרי טרפו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. שנאי ימוקם במבנה ייעודי נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.	6.5
דרכים וחניות א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. תנאי להיתר בניה, ביצוע חניה בהתאם לתן תקף לעת הוצאת היתרי הבניה.	6.6
פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו	6.7

6.7

פיתוח תשתית

ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.

ג. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה החלפת קווי ביוב עירוניים ישנים בקוטר "4, עשויים א.צ., שהונחו בתחילת שנות השישים, מרחוב אחד העם ועד טיילת חסן השני, באורך של עד כ-300 מ'. נדרשת החלפת קווים אלה והגדלת קוטרם ל-12".

ו. נדרש אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ז. 1. תנאי להיתרי בניה למבנים בתחום התכנית יהיה אישור תכניות מפורטות הנדסיות למט"ש "בית שאן" (שדרוג והרחבה) ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים בשכונה המוצעת, אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמולאו כל הדרישות הבאות:

(א) ניתן היתר להקמת בריכת מי שתיה במתחם "שלוחות" והוגש לוח זמנים מחייב להקמת הבריכה ע"י חברת "מקורות".

(ב) החלו עבודות להרחבת / שדרוג מט"ש "בית שאן" עפ"י תכנית מאושרת והוגש לוח זמנים להשלמת העבודות הנ"ל (ע"י הקבלן המבצע).

(ג) אושרו תכניות מפורטות להתקנת מערכות מים וביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות. תכניות מפורטות חתומות ע"י המשרד שיוצגו בפני הועדה המקומית תהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.

3. כל היתרי בניה לבתים בשכונה יינתנו בכפוף להתניית אכלוס בתנאים הבאים:

(א) השלמת עבודות הקמת בריכת מי שתיה באתר "שלוחות" וחיבורה למערכת אספקת מי שתייה באזור.

(ב) השלמת עבודות לשדרוג והרחבת מט"ש "בית שאן" עפ"י תכנית מאושרת.

4. במקרה של עיכוב חריג ובלתי צפוי בעבודות הקמת בריכת המים ו/או שדרוג המט"ש תוכל הועדה המקומית לאשר אכלוס של מס' יח"ד בשכונה לאחר קבלת הסכמתה של הועדה המקצועית למים ולביוב ובכפוף למילוי הדרישות שייקבעו ע"י הועדה.

6.8

עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או

6.8

עתיקות

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.

6.9

סקר סייסמי

במסגרת עבודת פיתוח הכוללת חפירות יש לשלב גיאולוג בעל ניסיון בנושא רעידות אדמה שילווח את עבודות הפיתוח ויבחן עדויות לקיומם של העתקים שלא אותרו לפני כן על פני השטח. במידה ומתגלים העתקים יש להעריך את מידת פעילותם ואת השפעתם על ישימות הפיתוח באתר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית