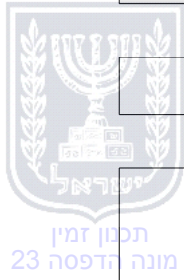


הוראות התכנית

תכנית מס' 203-0320200

ג/22768 ישיבת הסדר בית שאן



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בית שאן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להקמת ישיבת הסדר-מבנה חינוכי המשלב מעונות תלמידים (פנימייה) עם מרכז לימודי והכנה קדם-צבאית, עבור כ- 100 תלמידים.

המבנה מתוכנן להשתלב באזור בעל רצף מבני חינוך וחברה ומרכזי פעילות לנוער במזרחו של מרכז העיר בית שאן. האתר סמוך למרכז תחבורה ציבורית ונשען על צירי תנועה מרכזיים.

ישיבת ההסדר מיועדת לשרת הן את תושבי העיר והן אוכלוסיית תלמידים מבחוץ, כך שתהווה מוקד לפעילות תרבותית וחינוכית ותעשיר את אוכלוסיית הנוער והצעירים בעיר.

בנוסף מציעה התכנית הסדרה של מגרש חניה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22768 ישיבת הסדר בית שאן

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

203-0320200

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

10.301 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

247550 קואורדינאטה X

711050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אליהו, מזרח בית שאן

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	שד מנחם בגין		

שכונה שכונת אליהו, בית שאן מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22907	מוסדר	חלק		84
22923	מוסדר	חלק		69

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



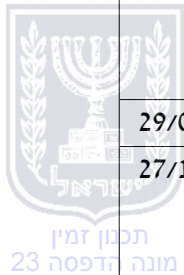
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1996	4611	4438		החלפה	ג/ 6995
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. מרקם כפרי ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו. ישוב עירוני ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. אזור רגישות ג'.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4



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				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	19/07/2016	רקפת סיני	04/09/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/07/2016	פאדיה זועבי	04/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/09/2017	איריס ענבר	04/09/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	ירושלים	קרית הממשלה ש גרר	1	02-5847758		

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**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	ירושלים	קרית הממשלה ש גרר	1	02-5847758		

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
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	(1)		04-9896017		inbar.iris@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פאדיה זועבי	109292		נצרת השישי	פאולוס	8750	04-6012782	04-6012782	Shareef9@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רקפת סיני	2821464	אר(א) אדריכלי נוף	קרית טבעון	השקדים	1	04-6379061		rakefet@nof-arc.com
מהנדס אזרחי	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת : משמר העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הקמת ישיבת הסדר בעיר בית שאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור ולשטח חניון. קביעת זכויות והגבלות בנייה. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	3
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	2

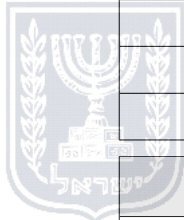
תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.16	2,077	דרך קיימת ו/או מאושרת
9.46	974	שטח לבנייני ציבור
70.38	7,250	שטח ציבורי פתוח
100	10,301	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
45.29	4,665.91	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
20.16	2,076.53	דרך מאושרת
34.55	3,559.03	חניון
100	10,301.47	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסד חינוכי הכולל בין היתר:</p> <p>כיתות לימוד, סדנאות עבודה, בית מדרש, ספריה, חדרי מחשבים.</p> <p>פנימיה ומגורי חניכים, מגורי סגל, חדר אוכל, מטבח, חדרי כושר, מגרשי ספורט.</p> <p>בית כנסת, משרדים להנהלה, מחסנים, חדרי שירות ותחזוקה.</p> <p>ב. משטחי גינון ומשטחים מרוצפים, שטחים לפעילות חוץ, שבילים וטיילות.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים לשרות המוסד החינוכי, וקווי תשתיות.</p> <p>ד. חנייה על פי תקן. חניה לרכב פרטי תשולב בשטח החניון הציבורי הצמוד מצפון למוסד. תותר הקמת חניה מקורה בקומת מרתף.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>היתר בניה כפוף לתכנית בינוי ופיתוח לכל השטח. אין מגבלה למספר המבנים במגרש ובלבד שישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחוברו באמצעות מצללה במרחק מיזערי של 4 מ' בין המבנים.</p>
ב	מרתפים
	קומת מרתף תשמש לשטחי שרות.
ג	זיקת הנאה
	<p>בחלק הצפוני של המתחם יושאר מעבר ציבורי להולכי רגל לטובת נגישות לשצ"פ ממערב לשטח התכנית. בעת פיתוח המתחם הבנוי יש לבצע גם פיתוח של המעבר הציבורי.</p>
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	<p>חניון ציבורי פתוח ולא מקורה לשירות מבני הציבור הסמוכים והדיוור המיוחד.</p> <p>א. חניה שתופעל ע"י הרשות המקומית ו/או גוף אחר מטעמה.</p> <p>ב. תותר בניית עמדת קופאי/שומר בכניסה לחניה.</p> <p>ג. יפותחו מיסעות ומקומות חניה מסומנים, מדרכות, נטיעות וגינון, מצללות ומעברים מקורים מפולשים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>משרד ניהול ותחזוקה לחניון, אם יידרש, ישולב במבני הציבור הסמוכים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים ועיליים בתחום החניון וכן הקמת מחסומי כניסה ויציאה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות.</p> <p>ב. דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך.</p>

דרך מאושרת	4.3
<p>ג. מצללות ומעברים מקורים. ד. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה ומרכזי מיחזור. ה. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	4	3	3	1	3	14	50	(1) 62	(1) 2875	(1) 1000		(1) 375	(1) 1500	3000	1	דורך מיוחד	דורך מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	14	50	(1) 62	(1) 2875	(1) 1000		(1) 375	(1) 1500	3000	1	מבנים ומוסדות ציבור	דורך מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		1	3	0.5		10	0	0	0	10	3000	2		חניון

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה.

מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בניו ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1 מ' מפני דרך ציבורית גובלת בנק' המפגש הגבוהה ביותר. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים.

(2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות ועדה מקומית ניתן לנייד זכויות בניה בין השימושים..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ותשריט פיתוח למתחם. 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. 3. תנאי להיתר בניה לתוספות שאושרו מכוח תכנית זו יהיה חוות דעת של משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב לישוב.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) הבינוי והעיצוב של מבני המוסד החינוכי והשימושים הנלווים ישתלבו באיזור מבני הציבור ויהיו כפופים להנחיות עיצוב בעיר בית שאן, כולל בין היתר רכיבים של בנייה ירוקה. חזיתות המבנים יחופו חומרים עמידים. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות המבנים ורכיבי הפיתוח, למעט מזחלות ומרזבים מרכיבים מעוצבים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>(2) מתקני סילוק אשפה, מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, אנטנות לקליטת שידורי לוויין, קולטי שמש, מתקנים למיזוג אוויר ומערכות טיפול באוויר, גגונים ומצללות - יותרו בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בנייה ויעוצבו בתיאום עם המבנה העיקרי ובאופן שאינו פוגם בחזותו. ככל שניתן - לא יוצבו המתקנים ע"ג הגגות אלא בחלל הגג ויוצנעו ביחס לחזיתות המבנה.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :</p> <p>א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</p> <p>ב. התוויית דרכים וחניות בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון : גדרות וקירות תומכים, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.</p> <p>תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>א. נטיעות עצים ובחירת סוג העצים יהיו בהתאם לתרומה אקלימית של הצללת העץ על חזיתות דרומיות ומזרחיות, למיתון קרינה ישירה אל המבנה. מומלץ לבחור בעצים בעלי עלווה צפופה וטקסטורה עדינה- יהיו עם יכולת צל מקסימלית לצורך תיפקוד אקלימי מירבי. יש להתייחס אל איזורי הגינון הסמוכים לחזיתות דרומיות ומזרחיות באופן כזה המספק דופן גבוהה להגנה אקלימית על המבנה.</p> <p>ב. תכנון המצללות יעשה תוך הבנה של כיווני השמש בעונות החמות, מיפוי האיזורים החשופים לקרינה ישירה, ותכנון להצללה של אותם איזורים חשופים המיועדים לפעילות חוץ של משתמשי המבנה.</p>	<p>6.3</p>



6.3	סביבה ונוף
	<p>תכנון המצללות יעשה תוך שילוב ככל הניתן של מטפסים על מנת להוריד את עומס החום, ולהעלות את הנוחות הטרימית באיזורים מוצלים, המשלבים חומר צמחי.</p> <p>ג. ברחבת הכניסה, באיזורי נטיעות, איזור תת הקרקע יהיה גדול מספיק להתפתחות בית שורשים המאפשר לנוף העלווה פריסה מירבית.</p>






6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בהיתר הבניה בהתאם לסימון עצים בוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>



6.5	עתיקות
	<p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיהם מפורטים להלן) 23498/0 "בית שאן דרום (מזרח)" י"פ: 4539 עמ" 4322 מיום: 03/07/1997; 3535/0 "בית שאן דרום" י"פ: 1091 עמ" 1417 מיום: 18/05/1964; 3537/0 "בית שאן" י"פ: 1583 עמ" 736 מיום: 01/12/1969 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>



	<p>6.5 עתיקות</p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניות בתכנית. החנייה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה-בתחום המגרש או במשולב עם מגרש החנייה הקיים הצמוד אליו מצפון.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתחומי דרכים, מדרכות, חניון ציבורי, שטחים מרוצפים, גינון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין-יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, והחדשים ו/או המחודשים בהם יהיו תת-קרקעיים. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של בית שאן, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חשמל ותקשורת - תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.8 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות השנאה ימוקמו במשולב עם המבנים העיקריים בתא שטח מס' 1. עדיפות למיקום תת-קרקעי. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: <p>לא יינתן היתר בניה לשימושי כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'</p>	<p>6.8</p>



חשמל	6.8
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	

ניקוז	6.9
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ו/או בתחומי השטח הציבורי הפתוח הצמוד אליו, ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית.</p> <p>15% משטח המגרש יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית.</p> <p>כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.11 שרותי כבאות	
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה-על פי דרישות החוק.	

6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.	

6.13 מקלטים	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.14 חלוקה ו/ או רישום	
תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965. רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

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

6.16 היטל השבחה	
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא עשר שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23