

הוראות התכנית

תכנית מס' 203-0600536

מרכז שווקים בית שאן - ג/ 24666

צפון

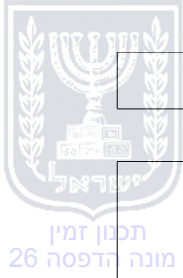
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תכנית מפורטת

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

תוכנית 'מרכז שווקים' בבית שאן הינה תוכנית ביוזמת רשות מקרקעי ישראל. התוכנית גובלת מצפון בשדרות הארבעה ובמרכז האזורי העירוני, ומהווה חלק מתא שטח מספר 94 כפי שסומן במסמכי תוכנית המתאר. מטרת התוכנית הינה מימוש תוכנית 'מרכז שווקים בית שאן' והתאמתה למגמות התכנון העכשוויות ולתכנית המתאר החדשה של בית שאן.

התוכנית מקדמת בניה חדשה במרכז העיר ויצירת רצף עירוני המשכי באזור יחד עם קביעת תמהיל שימושים הכולל מגורים מסחר ותעסוקה וקביעת ציר לפיתוח המהווה המשך לציר עירוני קיים שזוהה כ'ציר הקארדו' והמאפשר חיבור אזור הפארק הלאומי בית שאן, דרך המרכז האזורי אל אזורי ההתחדשות העירונית במרכז העיר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז שווקים בית שאן - ג/ 24666

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

203-0600536

מספר התכנית

7.952 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 247059

קואורדינאטה Y 711314

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית גובלת מצפון בשדרות הארבעה ובמרכז האזורי העירוני, ומדרום ברחוב השחם ובתוכנית 'מתחם שווקים'. ממזרח התוכנית גובלת בדרך משולבת מאושרת ובתמחם חינוך עירוני.

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	שדרות הארבעה		

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22923	מוסדר	חלק	26, 39	41

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
203-0486068	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 203-0486068. בתחומה של תכנית זו.	8564	1929	09/12/2019
ג/ 12623	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 12623 בתחומה של תכנית זו.	5570	4760	28/08/2006
ג/ 6995	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 6995 בתחומה של תכנית זו.	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				שמואל גרואג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שמואל גרואג		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		9	18/06/2019	ענבל אברהם	05: 07 22/01/2019		לא
ניקוז	מנחה		16	04/06/2018	ענבל אברהם	05: 04 22/01/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		7	22/01/2019	שמואל גרואג	03: 34 22/01/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	10/12/2018	אהד פלש	03: 31 22/01/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	04/09/2018	ענבל אברהם	10: 35 12/09/2019	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/12/2019	שמואל גרואג	11: 55 22/12/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	19/12/2019	מוחמד עמרו	11: 55 22/12/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	04/09/2019	ענבל אברהם	10: 33 12/09/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	10/12/2018	אהד פלש	03: 30 22/01/2019	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/08/2019	שמואל גרואג	13: 33 14/08/2019	תשריט מצב מאושר	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	a-tzafon@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318870	02-5318878	a-tzafon@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	a-tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית בית שאן	בית שאן	ירושלים הבירה	1	04-6489414	04-6489446	mehandes@bet-shean.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל גרואג		גרואג הראל אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	14	03-6023393		groag.harel@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng1@g mail.com
מהנדס חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6452750	Info@bathish .info
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד מדידות והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	moded1000@ walla.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אהד פלש		אהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(1)				ohadfleshla@ gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ רמת השופט 1923800.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

מטרת התוכנית הינה יצירה של מרקם בנוי במרכז העיר בית שאן, תוך הכנסת שימושים מעורבים למסחר ולתעסוקה ויצירת תמהיל מגורים מגוון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה מירביים במגרשים

2. קביעת זכויות והוראות בניה לרבות מספר קומות מירבי, קוי בנין, מספר יחידות הדיור ושימושים בקומת הקרקע

3. קביעת ייעוד למגורים וייעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה

4. קביעת הוראות בגין חניה

5. קביעת תנאים למתן היתר

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
שטח ציבורי פתוח	4
דרך משולבת	5, 3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	5
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	270.96	3.41
מגורים ג עם חזית מסחרית	7,681.55	96.59
סה"כ	7,952.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	270.96	3.41
מגורים	663.59	8.34
מגורים מסחר ותעסוקה	6,907.41	86.86
שטח ציבורי פתוח	110.55	1.39
סה"כ	7,952.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. קוי בניין 1.1. הבינוי במגרש יערך בהתאם לקווי הבנין המופיעים בתשריט המצב המוצע. 2. מספר הקומות המירבי יהיה כמצויין בטבלה 5. סטייה מהגובה המצויין בנספח תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. 4. שטחי שירות 4.1 שטחי מרחבים מוגנים במבנים כלולים בשטחים המותרים מתוקף תוכנית זו. 4.2 שטחי שירות בקומת הקרקע יכללו חדרים משותפים, מבואות וחדרי מדרגות וחדרי תשתיות ושירות לאצירת אשפה, וחדרים טכניים כנדרש בחוק.
ב	גגות 1. גג המבנה יהיה שטוח. 2. תותר הצבת מתקנים טכניים בגג שגובהם עד לגובה מעקה תקני בהתאם לחוק ולתקן ישראלי עדכני. 3. לא תותר הצבת דוודים עומדים על גג המבנה. דוודים יוסדרו במסתורים לאורך הבניין או במרפסות השירות בהתאם להנחיות בתוכנית זו ולהנחיות המרחביות של עיריית בית שאן. 4. שטח הגג הטכני יטופל כגג ירוק בשטח שלא יקטן ממחצית שטחו הפנוי של הגג. שאר חומרי הגמר בגגות יהיו בגוונים בהירים ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית בית שאן.
ג	עיצוב אדריכלי 1. עיצוב הבניין יעשה בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של עיריית בית שאן. 2. תותר בניית מצללות בגג המבנה בהתאם לחוק התכנון והבניה. המצללות תהיינה בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג. עיצוב המצללות יעשה בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של עיריית בית שאן. 3. חומרי הגמר ואלמנטים אדריכליים עיצוביים יוצגו בחזיתות הבקשה להיתר הבניה. חזיתות קדמיות של המבנה יוצגו בהיתר יחד עם חזיתות המבנים הסמוכים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בתחום השטח הציבורי בתוכנית יותרו השימושים הבאים: 1. גינון ונטיעות 2. ריהוט רחוב, מתקנים למנוחה ולהצללה 3. פסלים ומתקני נוי

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בתא שטח זה לא תותר כל בניה למעט השימושים שצויינו לעיל. 2. יושם דגש על שתילה של צמחיה עמידה ומקומית בשילוב של עצים בוגרים להצללה. 3. תכנון השצ"פ ישתלב ברחובות הגובלים בו, מהם תתאפשר גישה מונגשת לשצ"פ.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה למדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה, על שינוייהן מעת לעת
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על / תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים ולבצע נטיעות על פי כל דין, באישור הועדה המקומית. ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך הציבורית
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	מגורים מסחר- מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים פיננסיים וכדומה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד למגורים. תעסוקה
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח במגרש- 1. בבינוי ובפיתוח המגרש יישולב מעבר מסחרי. רוחב המעבר המסחרי לא יקטן מ 9 מ'. 2. שטח המעבר יפותח כמעבר מונגש, עם התרחבויות שימשו כרחבה. השטח יתחבר בצורה רציפה לתואי המדרכות הגובלות למגרש. 3. לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום המעבר המסחרי, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. 4. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית פיתוח שטח כוללת למגרש אשר תצורף לבקשה להיתר. 5. בתחומי המעבר המסחרי יותרו נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב, ואזורי ישיבה של בתי אוכל, בלבד שישמר מעבר ציבורי רציף ברוחב של 3 מ' לפחות.
ב	הוראות בינוי 1. קוי בניין הבינוי במגרש יערך בהתאם לקווי הבנין המופיעים בתשריט המצב המוצע.

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

2. הבינוי במגרש יערך על פי ההנחיות הבאות:
- 2.1 תותר בניית מספר מבנים במגרש.
- 2.2 מספר הקומות המירבי יהיה כמצויין בטבלה 5. מניין קומות אלה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. סטייה מהגובה המצויין בנספח תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- 2.3 לא יותרו בשטח המגרש מעל 2 מבנים העולים על גובה של 4 ק'.
- 2.4 כיוון הכניסה למבנים והפניית השימושים תהיה אחידה למגורים, למסחר ולתעסוקה.
3. שטחי שירות
- 3.1 שטחי מרחבים מוגנים במבנים כלולים בשטחים המותרים מתוקף תוכנית זו.
4. קומת הקרקע
- 4.1 לא יותרו מגורים בקומת הקרקע
- 4.2 שטחי שירות בקומת הקרקע יכללו חדרים משותפים, מבואות וחדרי מדרגות וחדרי תשתיות ושירות לאצירת אשפה, וחדרים טכניים כנדרש בחוק.

ג

גגות

1. גג המבנה יהיה שטוח.
2. תותר הצבת מתקנים טכניים בגג שגובהם עד לגובה מעקה תקני בהתאם לחוק ולתקן ישראלי עדכני.
3. לא תותר הצבת דוודים עומדים על גג המבנה. דוודים יוסדרו במסתורים לאורך הבניין או במרפסות השירות בהתאם להנחיות בתוכנית זו ולהנחיות המרחביות של עיריית בית שאן.
4. שטח הגג הטכני יטופל כגג ירוק בשטח שלא יקטן ממחצית שטחו הפנוי של הגג. שאר חומרי הגמר בגגות יהיו בגוונים בהירים ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית בית שאן.

ד

עיצוב אדריכלי

1. עיצוב הבניין יעשה בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של עיריית בית שאן.
2. חומרי הגמר ואלמנטים אדריכליים עיצוביים יוצגו בחזיתות הבקשה להיתר הבניה. חזיתות קדמיות של המבנה יוצגו בהיתר יחד עם חזיתות המבנים הסמוכים.

ה

מסחר

1. תתאפשר הפניית החזית המסחרית הן כלפי המעבר המסחרי הפנימי במתחם והן כלפי הדרך המשולבת.
2. יותרו שימושים למסחר ולתעסוקה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד.
3. סוגי המסחר יוגדרו בעת מתן היתר בניה לאישור הועדה המקומית.
4. גובה קומת המסחר לא תעלה על 5 מ'.
5. השטח למסחר יהיה בהתאם לזכויות המופיעות בטבלה 5 בתוכנית זו.
6. תותר הקמת יציע חלקי בשטח המסחרי. שטח היציע יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה ובכל מקרה לא יעלה על 30% משטח החנות בקומת הקרקע. תנאי לאישור היציע יהווה הצגת פיתרון חניה שיכלול את שטח קומת היציע כחלק מפתרון החניה הכולל במגרש ובאישור הגורמים הרלוונטיים לרבות מהנדס הוועדה.
7. פתרונות אצירת אשפה למסחר יתוכננו בנפרד ממתקני האצירה למגורים. פתרונות האצירה יהיו בהתאם לחוק ובאישור מהנדס הוועדה.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.4



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
				עיקרי	שרות						שרות					
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	6907.41	155	40 (1)	40	235	35	111 (2)	40	11 (3)	1	0 (4)	5 (5)	0 (6)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	6907.41	15			15 (7)	35								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	6907.41	10			10 (8)									
מגורים	מגורים	2	663.59	45	15 (9)		60	30	4	11	3 (10)		0	3	8 (11)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים שטחי מרחבים מוגנים.

(2) צפיפות יח"ד הדיור המותרות במגרש תקבע על ידי חלוקת השטחים למגורים ליחידות דיור, בהתאם לתמהיל הדירות המופיעה בהמשך, בכל מקרה לא תעלה כמות יחידות הדיור במגרש מ 111 יח"ד.

3.1 20% יח"ד גדולות - מעל 95 מ"ר

3.2 60% יח"ד בינוניות- מעל 70 מ"ר ומתחת ל-95 מ"ר

3.3 20% יח"ד קטנות - מתחת ל-70 מ"ר

שטח היחידות המופיעות כוללות שטח ממ"ד ומרפסת שירות. שטח היחידות אינו כולל גזוזטרא.

(3) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה : מספר קומות מקסימלי.

מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג החלקית.

לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע..

(4) קו בנין כלפי דרך משולבת.

(5) כמצויין בתשריט.

(6) קו בנין כלפי שדרות הארבעה

כמצויין בתשריט.

(7) תותר המרה של שטחים מותרים למסחר לשימוש לתעסוקה.

(8) תותר המרה של שטח לתעסוקה לשימוש למסחר.

(9) שטחי השירות המותרים כוללים שטחי מרחבים מוגנים.

(10) מספר הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית..

(11) כלפי רחוב השחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. על הבינוי המוצע בגבולות תוכנית זו תחולנה הנחיות מרחביות של עיריית בית שאן.
2. מתקנים טכניים לרבות מערכות מיזוג אויר, איקלום ודוודים ישולבו אדריכלית בבינוי המוצע בדגש על פיתרונות אחידים להצנעת המערכות בכל מבנה.

6.2

חניה

1. נספח התנועה הינו מנחה בלבד.
2. החניה עבור רכב פרטי ותפעולי תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016) או עדכון של התקנות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.
3. תכנון החניה יהיה משולב עם עצי צל. התכנון יהיה חלק מתוכנית פיתוח השטח שתצורף לבקשה להיתר.
4. פיתרון חניה המשלב פיתרון מקורה הנמוך ממפלס הכניסה הקובעת ב 1.2 מ' לפחות, יחשב כקומת מרתף לחניה.

6.3

סביבה ונוף

1. פיתוח השטח במגרשים יכלול אזורי נטיעות וגינון בסמוך לבינוי המוצע ובשטחים פתוחים במגרשים.
2. תכנון הנטיעות ישים דגש מיוחד על אזורי נטיעה בשטח החניות ובשטח ההתרחבויות של המעבר המסחרי הציבורי כפי שמופיעים בנספח הבינוי המוצע.
3. גינון המשולב באזורים מרוצפים יכלול ערוגות נמוכות ממפלס הריצוף כדי לאפשר ניקוז נגר עילי לתחומם. בכל מקרה מידות הרוחב והאורך של ערוגות אלה לא יקטן מ 1.2 מ' לכל כיוון.
- עומק הנטיעה יאפשר התפתחות מקסימלית של בית השורשים של העץ בנפח בית גידול שלא יקן מ 3 מ"ק.
4. תכנון הצמחיה לנטיעה במגרש יציג פתרונות המתאימים לאקלים המקומי.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

1. כל בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תהיה תואמת לסקר העצים שנעשה.
2. בקשה להיתר שתכלול עצים בוגרים, תפרט את יחס הבינוי המוצע לעצים הקיימים ולשמירתם, הכל בהתאם לסקר העצים שיצורף לבקשה.
3. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיות לשימור /העתקת עצים/ בקשות לכריתה או כל הנחיה אחרת של פקיד היערות ביחס לתכנון במגרש, תהווה תנאי להיתר.

6.5

בניה ירוקה

- בקשות להיתר בתחומי התוכנית תיישמנה הנחיות ועקרונות מנחים של ת"י 5281 לבניה ירוקה ואת הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית בית שאן.

6.6

ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניהול מי נגר	6.6
ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תוכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חשמל	6.7
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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב- תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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 בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהכבל / מהמתקן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל הקיצוני - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד- מהתיל הקיצוני - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני - 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מציק הקו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל ארון רשת מהתיל הקיצוני - 1 מ' שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני - 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או	

6.7

חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 החשמל 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)

6.8

תשתיות

1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות ועיריית בית שאן.
2. תוכנית הפיתוח תכלול את כל התשתיות הרלוונטיות בכללן תשתיות ביוב, ניקוז, תאורה, חשמל וכל תשתית שתדרש יחד עם כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.
3. הבינוי המוצע יתחבר לרשת ביוב עירונית שתופנה למט"ש בית שאן. לא יוצעו פתרונות מקומיים כגון בורות סופגים. לא תותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש.
4. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
5. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.

6.9

עתיקות

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 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.

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 רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק

6.10 הפקעות ו/או רישום	6.10
התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
1. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשול המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3. מים -תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.12
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413	
6.13 סקר סייסמי	6.13
1. בקשה להיתר בניה תכלול במסמכיה סקר לאיתור העתקים וקביעת מעמדם, ממצאי הסקר ישמשו לקביעת הנחיות תכנוניות מתאימות. 2. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה (תכן סייסמי) המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. יש להשוות את המקדמים לאילו שנתקבלו בסקר המיקרוזונציה ולבצע את התכנון על סמך המחמיר מבניהם בזמני המחזור השונים. 3. 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.	
6.14 פסולת בניין	6.14
היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח. 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.	
6.15 פיקוד העורף	6.15
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו פיתרון מיגון בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.16 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	6.16
6.17 תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון קצה לביוב העומד בדרישות החוק והערוך לקבל תוספת השפכים החזויה מתכנית זו.	6.17
6.18 חומרי חפירה ומילוי 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראת כל דין, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה למילוי ב. בהעדר איזון: * יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל * מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים * מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה	6.18
6.19 היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	6.19
6.20 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה 1. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. 2. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. 3. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה /גדר. 4. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים /גדרות המסומנים בתשריט	6.20

6.20

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26