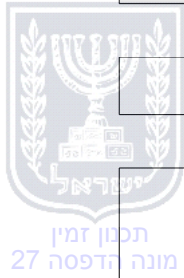


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0464909

אגם מונפורט - מתחם תיירות, פנאי ונופש.



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | מעלה הגליל |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2017

להפקיד את התכנית

14/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

אגם "מונפורט" הינו אתר תיירות ספורט ונופש, שובה עין ולב, המשתרע למרגלות העיר מעלות, בצפון מערב מושב חוסן, בסמוך למושבים צוראל ומעונה.

אתר האגם הוסדר במסגרת תכנית מאושרת מס' ג/6013, המאפשרת באתר שימושים של מסחר ותיירות. תכנית זו באה לבסס את המתחם כמרכז אזורי של תיירות פנאי, נופש וספורט, ולאפשר את מימוש פיתוח האתר תוך יצירת מנוף לפיתוח סביבתי, תיירותי וכלכלי לרווחת תושבי האיזור. התכנון כולל שימושי קרקע מעורבים ותאי שטח בעלי סדר גודל משתנה, בעלי מאפיינים תיירותיים ומסחריים, השזורים במערך של שטחים פתוחים, טיילות ואזורי שהייה ובילוי בטבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אגם מונפורט - מתחם תיירות, פנאי ונופש.

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0464909

שטח התכנית 369.110 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.2 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 מעלה הגליל

227564 קואורדינאטה X

767903 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום למושב חוסן וגובל בעיר מעלות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------------------|
| 18407 | מוסדר | חלק | | 34-35 |
| 18430 | מוסדר | חלק | | 17, 20-23, 28, 57 |
| 18431 | מוסדר | חלק | | 16 |
| 19891 | מוסדר | חלק | 12, 20 | 14-19, 23 |
| 19892 | מוסדר | חלק | 3, 9, 11-12 | 1-2, 4-5, 8, 10, 13-14, 19-21 |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|--------------------------------------|-------------|
| 300, 212 - 203, 201 - 200, 110 - 101 | ג/6013 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/03/1995 | 2575 | 4291 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6013 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 6013 |
| 16/08/2001 | 3826 | 5012 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11237 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 11237 |
| 13/02/2003 | 1522 | 5159 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11309 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 11309 |
| 30/12/2014 | 2416 | 6956 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20463 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 20463 |



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 | | | | אורי גרשון מילוסלבסקי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | אורי גרשון מילוסלבסקי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| תשתיות | מנחה | | 14 | 15/05/2018 | יוסי נומברג | 16/05/2018 | נספח ביוב ואספקת מים | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 18/02/2018 | אורי גרשון מילוסלבסקי | 08/05/2018 | חתכים טיפוסיים | לא |
| ניקוז | מנחה | | 8 | 26/03/2017 | יוסי נומברג | 03/04/2017 | פרשה טכנית | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1000 | 1 | 04/12/2016 | יוסי נומברג | 01/05/2017 | נספח ביוב - חתך | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1000 | | 13/03/2018 | יוסי נומברג | 08/05/2018 | נספח ביוב - תנוחה | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 1000 | 1 | 18/02/2018 | אורי גרשון מילוסלבסקי | 08/05/2018 | תשריט בינוי | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מחייב חלקית | 1: 1000 | 1 | 09/05/2018 | מיכה נוצה | 28/05/2018 | נספח תנועה | לא |
| חשמל | מנחה | 1: 1000 | 1 | 18/02/2018 | סער פינקס | 08/05/2018 | נספח חשמל | לא |
| מים | מנחה | 1: 1000 | 1 | 13/03/2018 | יוסי נומברג | 08/05/2018 | נספח מים - תנוחה | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1000 | 1 | 27/04/2017 | יוסי נומברג | 01/05/2017 | נספח ניקוז - תנוחה | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1000 | 1 | 12/03/2018 | אמיר בלום | 08/05/2018 | נספח נוף | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1000 | 1 | 16/10/2017 | אמיר בלום | 07/05/2018 | סקר עצים-תשריט-נספח מחייב | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 05/02/2018 | אורי גרשון מילוסלבסקי | 15/03/2018 | 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 מקומית | רשות מקומית | | מועצה איזורית מעלה יוסף | גורן | (1) | | 04-9105511 | 04-9807496 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1, גורנות הגליל.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|------------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ | מעלות- תרשיחא | בן גוריון | 1 | 04-9578974 | 04-9578974 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|-----------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות הפיתוח באמצעות רמ"י | נצרת עילית | (1) | | 04-6558211 | 04-6560521 | |

(1) כתובת: ת.ד. 780 מיקוד 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------------|---------------|------------------------|------|--------|-----|------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | אורי גרשון מילוסלבסקי | | מילוסלבסקי אדריכלים | צפת | הפלמ"ח | 42 | 04-6972222 | | shay@milosarc.co.il |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----|-------------|-------------|----------------------|
| | מודד | עזמי אבו חנא | 665 | | נצרת | (1) | | 04-6569782 | 04-6465295 | azmi@azmi-srv.com |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | אמיר בלום | 40289 | מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ | חיפה | התשבי | 14 | 04-8339070 | 04-8339980 | mb@miller-blum.co.il |
| מהנדס | יועץ תשתיות | יוסי נומברג | 70440 | בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ | חיפה | (2) | | 04-8603600 | 04-8603601 | |
| מהנדס | יועץ תחבורה | מיכה נוצה | 32491 | תדם הנדסה אזרחית בע"מ | טירת כרמל | אתגר | 1 | 04-8577566 | 04-8577567 | micha@tedem.co.il |
| מהנדס | יועץ | סער פינקס | 047951 | סער מהנדסים | נשר | דרך בר יהודה | 48 | 04-6996676 | 04-6996679 | saar@saar-eng.com |
| יועץ נופי סביבתי | יועץ סביבתי | רן קליק | | יוזמות למען הסביבה בע"מ | תל אביב- יפו | ילין מור נתן | 21 | 077-3508001 | 077-3508003 | ran@yozmot-sviva.com |

(1) כתובת: נצרת 16124.

(2) כתובת: ת.ד. 33600 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

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



| מונח | הגדרת מונח |
|----------|---|
| קווי עזר | קבוצת עצים ביעוד מעורב, עפ"י המופיע בנספח ובסקר עצים ובהתאם לאישור של פקיד היערות |

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

תכנון מחודש למתחם אגם מונפורט כמרכז אזורי לתיירות פנאי ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. הגדרת ייעודי הקרקע במתחם.
- ב. הגדרת השימושים השונים בכל יעוד קרקע.
- ג. הגדרת זכויות והוראות בניה והוראות נוספות.
- ד. תכנון של מערכות המתחם השונות כגון: תנועה, נוף, תשתיות.
- ה. חיבור המתחם למרקם העירוני הגובל.
- ו. הסדרת מערך התנועה והחנייה לכלי רכב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------------------------|----------------------|
| דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 601 |
| דרך מאושרת | 3001 - 3005, 4008 |
| דרך מוצעת | 4001 - 4007, 4009 |
| חניון | 5001 - 5008 |
| ככר עירונית | 2001 - 2003 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 404 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 501, 502 |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 101 - 107, 109, 110 |
| מסחר | 301 - 307, 309 - 311 |



| יעוד | תאי שטח |
|------------------------------|--|
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 403 - 401 |
| מסחר ותיירות | 204 - 201 |
| מסחר ספורט ונופש | 1002 |
| מתקנים הנדסיים | 704 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 3000 |
| ספורט ונופש | 904 ,902 ,901 |
| שביל | 890 ,824 - 815 ,813 ,812 ,810 - 801 |
| שטח ציבורי פתוח | 721 - 718 ,716 - 712 ,710 - 705 ,703 - 701 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------------------------|---|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 3002 ,3001 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 4007 ,4002 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | חניון | 5006 ,5002 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 502 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מלונאות (אכסון מלונאי) | 110 ,107 ,106 ,103 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מסחר | 304 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | ספורט ונופש | 902 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח | 715 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 3005 ,3002 ,3001 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 4009 ,4007 ,4005 ,4004 ,4002 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | חניון | 5006 ,5003 ,5002 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 502 ,501 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מלונאות (אכסון מלונאי) | 110 ,106 ,102 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר | 310 ,303 ,301 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר ותיירות | 204 ,201 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | ספורט ונופש | 904 ,902 ,901 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שביל | 813 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 716 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 601 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 3005 ,3003 ,3001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 4007 ,4003 ,4002 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | חניון | 5008 - 5005 ,5001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ככר עירונית | 2002 ,2001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 501 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מלונאות (אכסון מלונאי) | 103 ,101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסחר ותיירות | 204 - 202 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מתקנים הנדסיים | 704 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | נחל/ תעלה/מאגר מים | 3000 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ספורט ונופש | 901 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שביל | 822 ,813 ,807 ,804 ,803 ,801 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 721 ,702 ,701 - 705 ,707 - 713 ,716 - 718 |



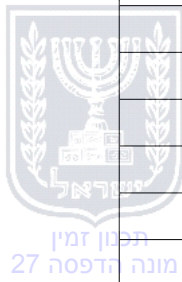
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| גבול מגבלות בניה | מלונאות (אכסון מלונאי) | 103 |
| גבול מגבלות בניה | מתקנים הנדסיים | 704 |
| גבול מגבלות בניה | נחל/ תעלה/מאגר מים | 3000 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 819 ,818 ,804 ,801 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 721 ,720 ,705 ,703 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 3004 ,3002 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 4007 |
| דרך /מסילה לביטול | חניון | 5003 ,5002 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 502 ,501 |
| דרך /מסילה לביטול | מלונאות (אכסון מלונאי) | 106 ,103 |
| דרך /מסילה לביטול | מסחר | 301 |
| דרך /מסילה לביטול | מסחר ספורט ונופש | 1002 |
| דרך /מסילה לביטול | ספורט ונופש | 902 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 819 ,817 ,806 ,804 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 720 ,714 ,703 ,702 |
| זיקת הנאה | דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 601 |
| זיקת הנאה | שביל | 801 |
| חורשה לשימור | דרך מאושרת | 3002 |
| חורשה לשימור | דרך מוצעת | 4007 ,4002 |
| חורשה לשימור | חניון | 5004 |
| חורשה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 404 |
| חורשה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 501 |
| חורשה לשימור | מלונאות (אכסון מלונאי) | 109 ,103 |
| חורשה לשימור | מסחר ותיירות | 203 |
| חורשה לשימור | מסחר ספורט ונופש | 1002 |
| חורשה לשימור | ספורט ונופש | 904 |
| חורשה לשימור | שביל | 806 ,804 |
| חורשה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 720 ,716 ,715 ,705 ,703 |
| ציר | דרך מאושרת | 3005 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|---------|-----------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 10.71 | 41,328 | דרך מאושרת |
| 9.06 | 34,941 | חניון |
| 22.21 | 85,685 | מלונאות(אכסון מלונאי) |
| 8.10 | 31,265 | מסחר |
| 5.13 | 19,783 | ספורט ונופש |
| 12.65 | 48,781 | שטח לאיגום |
| 0.08 | 322 | שטח ללא תכנון מפורט |
| 32.06 | 123,683 | שטח ציבורי פתוח |

| מצב מאושר | | |
|------------------|---------|------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 385,788 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|------------|--------------------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 0.32 | 1,220.79 | דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 9.61 | 37,052.5 | דרך מאושרת |
| 5.76 | 22,198.63 | דרך מוצעת |
| 11.20 | 43,185.27 | חניון |
| 1.76 | 6,775.53 | ככר עירונית |
| 0.28 | 1,089.65 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3.30 | 12,715.35 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 13.14 | 50,629.67 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| 2.15 | 8,277.39 | מסחר |
| 0.36 | 1,371.62 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 2.07 | 7,971.46 | מסחר ותיירות |
| 0.47 | 1,824.01 | מסחר ספורט ונופש |
| 0.36 | 1,398.06 | מתקנים הנדסיים |
| 12.30 | 47,427.86 | נחל/ תעלה/מאגר מים |
| 10.56 | 40,716.7 | ספורט ונופש |
| 7.38 | 28,434.87 | שביל |
| 18.98 | 73,152.77 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 385,442.12 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בתאי שטח מס' 301,302,309,310 תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון: שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס, מנהלת אתר וכן שירותים ומחסנים.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 303-307 יותר שימוש נוסף של משרדים בקומות העליונות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| | <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>בתאי שטח מס' 303-307 "ציר המפלים", הועדה המקומית והחברה המנהלת יגבשו הוראות אדריכליות אחידות. השימוש בחומרי הגמר יהיה אחיד וישלב אבן, עץ, מתכת וזכוכית. תותר בניה במכולות. השילוט יהיה אחיד ויאפשר שימוש המשלב תאורה, התואמים לפתרונות התאורה בפיתוח הסביבתי של "ציר המפלים". גגות המבנים יהיו שטוחים. מערכות טכניות כגון מזגנים/קולטי שמש, אשר יונחו על גג המבנים יוסתרו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה צירוף תכנית/תרשים פרט של אופן ההסתרה, לאישור מהנדס הועדה המקומית. גובה "טרסות" (ראש קיר) מירבי-1.6 מ'.</p> |
| | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את כל מרכיבי הפיתוח ומפרטת את מפלסי הפיתוח וחומרי הגמר, ומפרטת את אופן השתלבות המבנה והפיתוח בסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, חינוך, מנהל, בריאות, דת ופנאי.</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>תאי שטח מס' 401-403 יתוכננו כחטיבה אחת.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>בתאי שטח מס' 501,502 יותרו השימושים:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.</p> <p>ב. תותר הקמת חווה חקלאית לצרכי חינוך, הכוללת מבני משק, בתי מלאכה קלה לשימוש החוה החקלאית בלבד.</p> <p>ג. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה - תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250.</p> |

| | |
|--|---------------------|
| <p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p> | <p>4.3</p> |
| <p>ב. כל קירות התמך והמדרגות בגמר אבן מקומית.</p> | |
| <p>4.4 מלונאות (אכסון מלונאי)</p> | <p>4.4</p> |
| <p>4.4.1 שימושים</p> | <p>4.4.1</p> |
| <p>1. תותר בניית בתי מלון לסוגיהם, מסעדות, בתי קפה, שרותי מזון, חנויות, מועדונים ובריכת שחיה, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות כפי שיהיו בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף לשימוש המלונאי, תותר חזית מסחרית לאורך שפת האגם על פי זכויות הבניה המפורטות לשימוש זה. 2. בתאי השטח 101-103 יותרו שימושי אולמות כנסים ואירועים.</p> | |
| <p>4.4.2 הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |
| <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים. ב. האכסון המלונאי יונגש עבור אנשים עם מוגבלויות עפ"י הוראות "תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות)", תשע"ג-2013, התקנות החלות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י מנהלת האגם.</p> | <p>א</p> |
| <p>ב פיתוח סביבתי</p> <p>הוראות לעניין פיתוח בתחום ובצמידות לתא שטח 103:</p> <p>א. ביצוע העבודות בגבול השמורה המוכרזת נחל כזיב יהיה בפיקוח רט"ג, למניעת פגיעה סביבתית. ב. התכנית תכלול בתחומה, בגבול הנושק לשטח הפתוח והטבעי שמסביבה, קו חייץ נגד שריפות, ברוחב של 26 מ' על מנת לאפשר הסדרתו של פס/דרך אש ברוחב 6 מטר/, ובסמוך לו רצועת חייץ של 20 מ' נקייה מצומח מעוצה. ג. התאורה תפונה כלפי פנים התכנית, ולא כלפי השטח הפתוח הגובל בה, בהתאם להנחיות רט"ג. תכנית התאורה תועבר להתייעצות עם רט"ג טרם ביצועה בפועל. ד. יוקם "קיר ניקיון" בגבול השטח הבנוי של התכנית על מנת להימנע משפיכת פסולת וזליגת עודפי עפר לשטח הטבעי בתחום התכנית ומחוצה לה. ה. בשטח התכנית הגובל בשמורת טבע נחל כזיב ייעשה שימוש בצמחיה מקומית, בהתאם לרשימת הצומח שתאושר ע"י אקולוג רט"ג. ו. התנאי להיתר בניה הוא ביצוע סקרי צומח בעונה המתאימה בהתאם להנחיות אקולוג רט"ג. במידה והסקרים יצביעו על ערכי טבע ייחודיים ונדירים, ייעשה שינוי בהעמדת המבנים כך ששטחים אלו לא ייפגעו וישמשו כשצ"פ. ז. יש למקם את אולם הכנסים וגן האירועים של מתחם התיירות שלא בגבול השמורה, למניעת "זיהום" אור ורעש לכיוונה.</p> | <p>ב</p> |
| <p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.5</p> |
| <p>4.5.1 שימושים</p> | <p>4.5.1</p> |
| <p>השימושים הינם לתאי השטח 701-703, 705-710, 712-716, 718-721:</p> | |



| | |
|---|--------------|
| | 4.5 |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>א. השטח מיועד לגינון ולנטיעות, כיכרות ושבילים להולכי רגל, דרכי גישה ושירות, מתקני משחקים, מתקני משחק ספורט אתגרי וריהוט רחוב, מצללות.</p> <p>ב. בתחום תא שטח 718 בלבד תותר הקמת קיוסק לשימוש מסחרי בשטח מקסימלי של עד 30 מ"ר.</p> <p>ג. בתא שטח 716 לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89.</p> <p>ד. תותר בנייתם של מבנים לשירות הקהל. השימוש במבנים אלו יוגבל לאחסון, מלתחות ומתקני אחזקה.</p> <p>ה. בנוסף למפורט בסעיף ג', תותר בניית ביתני שירותים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> | |
| | 4.5.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית.</p> | |
| | 4.6 |
| | 4.6.1 |
| <p>שימושים</p> <p>1. השימושים הינם לתאי השטח 901, 902, 904 : תותר בנייתם של מבנים, מתקנים ואולמות לספורט ולפעילות לשעות הפנאי, כולל בריכות שחיה, מסעדות, חניוני לילה על שירותיהם הנלווים, מרכזים לפעילויות פנאי, מבני שירותים ומחסנים.</p> <p>2. בתא שטח 904 בלבד, חניוני הלילה ישמשו למטרות חניית קרוואנים ולינת שטח באוהלים.</p> <p>3. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> | |
| | 4.6.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יש לבצע את כל קירות התמך והמדרגות באבן מקומית.</p> | |
| | 4.7 |
| | 4.7.1 |
| <p>נחל/ תעלה/ מאגר מים</p> <p>שימושים</p> <p>תותר פעילות שיט (לא מוטורי), סקי בכבלים ודיג בלבד. כל רחצה אסורה, פרט לאזורים שיועדו לכך ויסומנו ויתופעלו בהתאם.</p> | |
| | 4.7.2 |
| | 4.8 |
| | 4.8.1 |
| <p>ככר עירונית</p> <p>שימושים</p> <p>א. כיכר מרוצפת ומגוננת להתכנסות. ב. מיצללות בבניה קלה. ג. מבנה שירותים. ד. נטיעות עצים.</p> | |
| | 4.8.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל המבנים, יבוצעו בקונסטרוקציה קלה. ב. יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית.</p> | |



| | |
|---------------|--|
| 4.8 | ככר עירונית |
| 4.9 | דרך מאושרת |
| 4.9.1 | שימושים |
| | תותר סלילת דרכים לתנועה מוטורים ולתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. צורות התנועה תהיינה מופרדות בהתאם לעניין. הדרכים תכלולנה שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89. |
| 4.10 | דרך מוצעת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | תותר סלילת דרכים לתנועה מוטורים ולתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. צורות התנועה תהיינה מופרדות בהתאם לעניין. הדרכים תכלולנה שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף. |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89. |
| 4.11 | שביל |
| 4.11.1 | שימושים |
| | א. ישמש למעבר של הולכי רגל משולב בגינן ונטיעות, כיכרות ושבילים, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מצללות. ניתן להקים את המתקנים הנ"ל בתוך תחום קו הבניין של הדרכים. ב. בעת הצורך, ניתן יהיה לאפשר בחלק מהשבילים, מעבר של רכבי חירום ורכבים תפעוליים לשירות האתר, באישור הוועדה המקומית ובכפוף לחוק התכנון ובניה והתקנות הרלוונטיות החלות. ג. בתא שטח 813 יתאפשר השימוש למעבר אנכי להולכי רגל הכולל גרם מדרגות ו/או מעליות ו/או מגדל תצפית. ד. פיתוח השבילים יכלול שילוב של נטיעות עצים. |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח יש לבצע את כל קירות התמך והמדרגות באבן מקומית מסותתת או חומר תחליפי לבחירת האדריכל ובאישור הוועדה המקומית. |
| 4.12 | חניון |
| 4.12.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לחניית כלי רכב. החניונים יכללו שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף. |
| 4.12.2 | הוראות |



| | |
|---------------|---|
| 4.13 | דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.13.1 | שימושים |
| | <p>א. תאי שטח מס' 601 ישמש למוסדות ציבור לתרבות אמנות ופנאי. תותר הקצאת שטחים עבור סדנאות אמנים ובעלי אומנות בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מסחר תומך תיירות במפלס הקרקע, כגון בית קפה, מסעדה, חנויות לממכר מלאכות האומנים ושטחי שירות נלווים.</p> <p>ג. מעונות להשכרה.</p> <p>ד. תותר הקמת מצללות בקו בניין 0 לכיוון הטיילת.</p> <p>ה. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.13.2 | הוראות |
| 4.14 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.14.1 | שימושים |
| | <p>תאי שטח מס' 401-403 ישמשו לתרבות אמנות ופנאי ויתרו בהם השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, חינוך, מנהל, בריאות, דת ופנאי.</p> <p>ב. תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון: שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס וכן שירותים ומחסנים.</p> |
| 4.14.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>בתאי השטח 401-403 ייקבעו הוראות בנוגע להגדרת השטח בין שטח ציבורי לשטח מסחרי במסגרת תכנית הבינוי.</p> |
| 4.15 | מסחר ותיירות |
| 4.15.1 | שימושים |
| | <p>א. תותר בניית בתי מלון לסוגיהם, אולמות כנסים ואירועים, מסעדות, בתי קפה, שרותי מזון, חנויות, מועדונים ובריכת שחיה, עפ"י זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p> <p>ב. תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון:</p> <p>שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס, מנהלת אתר וכן שירותים ומחסנים.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 202-204 תותר הקמת מצללות בקו בניין 0 לכיוון הטיילת.</p> <p>ד. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.15.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יוגש עבור אנשים עם מוגבלויות עפ"י הוראות "תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות)", תשע"ג-2013" התקנות החלות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> |
| 4.16 | מסחר ספורט ונופש |
| 4.16.1 | שימושים |
| | <p>השימושים הינם לתא השטח 1002:</p> <p>א. ספורט ונופש - תותר בנייתם של מבנים, מתקנים ואולמות לספורט ולפעילות לשעות הפנאי,</p> |

| | |
|---------------|---|
| 4.16 | מסחר ספורט ונופש |
| | <p>כולל בריכות שחיה, מסעדות, חניוני לילה על שירותיהם הנלווים, מרכזים לפעילויות פנאי, מבני שירותים ומחסנים.</p> <p>ב. מסחר תומך ספורט ונופש.</p> <p>ג. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.16.2 | הוראות |
| 4.17 | מתקנים הנדסיים |
| 4.17.1 | שימושים |
| | <p>השימושים הינם לתא השטח 704 :</p> <p>1. תחנת שאיבה והשימושים הנלווים לה, כגון מתקנים חשמליים ומעברי תשתית</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p> |
| 4.17.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>א. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ותאגיד הביוב המקומי</p> <p>ב. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יגודר וישולב בשטח הפתוח באופן מיטבי ובהתאם לאופי אתר הנופש.</p> <p>ג. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יאטמו למעבר ריחות.</p> |
| ב | הוראות פיתוח |
| | יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

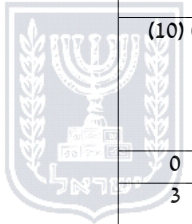
| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|----------------------|------------|-------------------------|---------|---------|-------|-------------------|------------------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | | עיקרי |
| (3) 5 | (2) 7 | 4 | 0 | 4 | 18 | (1) 250 | 60 | 145 | | | 4116.7 | 13440 | 12108 | 101 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (3) 5 | (5) 7 | 0 | 5 | 4 | (4) 18 | | 60 | 145 | | | 1521.8 | 4968.4 | 4476 | 102 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| 3 | 0 | 5 | 0 | 3 | 14 | (6) 220 | 60 | 143 | | | 5227.9 | 17426.2 | 15842 | 103 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (7) | (7) | (7) | (7) | 2 | 11 | (6) 24 | 40 | 60 | | | 215 | 1300 | 2525 | 104 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (7) | (7) | (7) | (7) | 2 | 11 | (6) 24 | 40 | 60 | | | 366 | 1800 | 3610 | 105 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (7) | (7) | (7) | (7) | 2 | 8 | (6) 24 | 40 | 60 | | | 400.6 | 1430 | 3051 | 106 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (7) | (7) | (7) | (7) | 2 | 8 | (6) 24 | 40 | 70 | | | 244.1 | 1464.6 | 2441 | 107 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (9) 6 | 0 | 4 | (8) | 2 | 8 | (6) 24 | 30 | 50 | | | 401.5 | 1800 | 4403 | 109 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (9) 5 | 0 | 3 | 3 | 2 | 8 | (6) 24 | 40 | 70 | | | 256.1 | 1536.6 | 2561 | 110 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (10) 0 | 7 | 5 | (10) 4 | 5 | 18.5 | (6) 110 | 50 | 211 | | | 1856.5 | 5978 | 3713 | 201 | מסחר ותיירות |
| (10) 0 | 7 | 5 | (10) 4 | 5 | 18.5 | | 50 | 60 | | | 371.3 | 1856.5 | 3713 | 201 | מסחר ותיירות |
| (11) 5 | 3 | 0 | 4 | 4 | 16 | (6) 24 | 70 | 160 | | | 248.6 | 1740.2 | 1243 | 202 | מסחר ותיירות |
| 5 | 3 | 0 | 4 | 4 | 16 | | 70 | 60 | | | 124.3 | 621.5 | 1243 | 202 | מסחר ותיירות |
| (11) 5 | 3 | 0 | 0 | 4 | 16 | (6) 24 | 70 | 165 | | | 238.4 | 1728.4 | 1192 | 203 | מסחר ותיירות |

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסיית מתא (שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|---------------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|------|-----------------------|------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------------|-------|------------|-------------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מסחר ותיירות | מסחר | 203 | 1192 | 119.2 | 596 | 60 | 70 | | | 16 | 4 | 0 | 0 | 3 | 5 | |
| מסחר ותיירות | תיירות | 204 | 1824 | 273.6 | 2006.4 | 125 | 70 | 24 | (6) | 16 | 4 | 0 | 0 | 3 | 5 | |
| מסחר ותיירות | מסחר | 204 | 1824 | 182.4 | 912 | 60 | 70 | | | 16 | 4 | 0 | 0 | 3 | 5 | |
| מסחר | | 301 | 1538 | 76.9 | 692.1 | 50 | 50 | | | 7 | 2 | 3 | 5 | 3 | 5 | |
| מסחר | | 302 | 1430 | 214.5 | 1215.5 | 100 | 50 | | | 14.5 | 3 | 3 | 0 | 3 | 3 | |
| מסחר | | 303 | 871 | 130.7 | 740.4 | 100 | 60 | | | 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| מסחר | | 304 | 1114 | 167.1 | 946.9 | 100 | 60 | | | 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| מסחר | | 305 | 745 | 111.8 | 633.3 | 100 | 60 | | | 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| מסחר | | 306 | 551 | 82.7 | 468.4 | 100 | 60 | | | 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| מסחר | | 307 | 463 | 69.5 | 393.6 | 100 | 60 | | | 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| מסחר | | 309 | 429 | 64.4 | 214.5 | 65 | 50 | | | 9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 5 | |
| מסחר | | 310 | 954 | 143.1 | 477 | 65 | 50 | | | 9 | 2 | 4 | 0 | 0 | 5 | |
| מסחר | | 311 | 182 | 9.1 | 100.1 | 60 | 60 | | | 4.5 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 401 | 312 | 42.1 | 187.2 | 73.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 401 | 312 | 4.7 | 78 | 26.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 402 | 312 | 42.1 | 187.2 | 73.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 402 | 312 | 4.7 | 78 | 26.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 403 | 748 | 101 | 448.8 | 73.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 403 | 748 | 11 | 187 | 26.5 | 50 | | | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית % מתא (שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|------|-----------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------------|-------|------------|-------------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | | 404 | 1090 | 545 | 109 | | 60 | 60 | | 10 | | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | | 501 | 3455 | 587.4 | 103.7 | | 10 | 20 | | 11 | | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | | 502 | 9260 | 3241 | 463 | | 30 | 40 | | 12 | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים | 601 | 1220 | 450 | 221 | | 60 | 55 | 10 (13) | 8 | | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 601 | 1220 | 311.1 | 54.9 | | 60 | 30 | | 8 | | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 601 | 1220 | 311.1 | 54.9 | | 60 | 30 | | 8 | | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| שביל | | 813 | 195 | 136.5 | | | 25 | 70 | | 9 (14) | | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ספורט ונופש | | 901 | 21546 | 12927.6 | 2154.6 | | 40 | 70 | | 15 | | 3 | 5 | 3 | 5 | 3 |
| ספורט ונופש | | 902 | 7186 | 2155.8 | 359.3 | | 20 | 35 | | 10 | | 2 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| ספורט ונופש | | 904 | 11985 | 239.7 | 119.8 | | 3 | 3 | | 4.5 | | 1 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| מסחר ספורט ונופש | ספורט ונופש | 1002 | 1824 | 638.4 | 73 | | 55 | 39 | | 5 | | 1 | 3 | 5 | 3 | 3 |
| מסחר ספורט ונופש | מסחר | 1002 | 1824 | 273.6 | 18.2 | | 55 | 16 | | 5 | | 1 | 3 | 5 | 3 | 3 |
| ככר עירונית | | 2001 | 3320 | 166 | | | 5 | 5 | | 4 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|-------------------------|------------|----------------|-------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------------------|---------|-----------------------|-----------------------|-------|
| | מעל הכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | | | | | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| (8) | | | | | | | 1 | 1 | | | | 106 | 10685 | 716 | | שטח ציבורי פתוח | |
| 0 | | | | | | | 15 | 15 | | | | (17) 350.3 | (16) 700.7 | 7007 | 718 | שטח ציבורי פתוח | |
| | | | | | | | 3 | 3 | | | | 21 | 697 | 719 | שטח ציבורי פתוח | | |
| | | | | | | | 1 | 1 | | | | 34.4 | 3443 | 720 | שטח ציבורי פתוח | | |
| | | | | | | | 1 | 1 | | | | 31 | 3078 | 721 | שטח ציבורי פתוח | | |
| | | | | | | | 50 | 50 | | | | 699 | 1398 | 704 | מתקנים הנדסיים | | |

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:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח, בשיעור שאינו עולה על כ-50% מסך השטחים העיקריים ומסך שטחי השירות המותרים לבניה בשימוש המעביר, בתאי השטח הבאים:

תאי השטח 401-403 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 601 בייעוד דירור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. תותר העברת שטחים משטח עיקרי לשטח שירות ומשטח שירות לשטח עיקרי, באישור הועדה המקומית.

ג. בתאי שטח 103, 109, 110, 404 ו-502 תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו תא השטח מהשטחים המסומנים מעל הכניסה הקובעת לשטחים המסומנים מתחת לכניסה הקובעת, כל זאת ללא שינוי בסך מסי הקומות וגובה מבנה כפי שמופיעה בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך יחידות אירוח לתאי השטח 101+102.

(2) קו בניין אחורי מתייחס לגבול מגרש המערבי הפונה לאגם.

(3) קו קדמי 5 מטר, לבד מהקטע הצידי ימני הגובל בחניה, אשר יהיה קו הבניין 0 לקירווי חניה תפעולית.

(4) גובה מפלס ה-0.00 של המבנה ימדד ממפלס הטיילת ליד האגם.

(5) קו בניין אחורי מתייחס לגבול מגרש המערבי הפונה לאגם..

(6) יחידות אירוח.

(7) עפ"י תכנית בינוי.

(8) עפ"י המסומן בתשריט.

(9) צפון מזרח.

(10) למזרח.

(11) קו בניין עילי עבור מרפסות גוזזטה 4 מ'.

(12) הבינוי מעל קומת הקרקע המסחרית יהיה בנסיגה של 3 מ' מגבול המגרש.

(13) גודל יחידות הדיור יהיה 55 מ"ר.

(14) לצורך מעבר הולכי רגל אנכי הכולל גרם מדרגות ו/או מעלית, ו/או מגדל תצפית בלבד.

(15) עפ"י תכנית בינוי.

(16) עד 30% מהשטחים העיקריים לצרכי מסחר.

(17) עד 10% מסך שטחי השירות לצרכי מסחר.

(18) מגבלת גובה זו לא תחול על מתקני משחק וספורט אתגרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

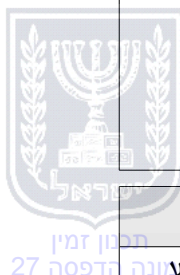
| | | |
|-------------------|---|--|
| <p>6.1</p> | <p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לכל איזור, מותנית בהגשת תכנית בינוי מפורטת, שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על-ידה. התכנית תכלול עיצוב ארכיטקטוני כולל סימון חומרי גמר, הסתרת אחסנה חיצונית וחצרות משק, סילוק אשפה וכל פרט אחר שידרש, כגון איסוף, סילוק וטיהור שפכים.</p> | |
| <p>6.2</p> | <p>גגות</p> <p>1. תכנון החזית החמישית בתחום התכנית יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי המפורטת אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית, ויכלול בין השאר התייחסות להנחיות המרחביות של הוועדה ולניצפות התכנית מהכביש הגובל ומהשכונות הגובלות, וכן תוך שאיפה להשתלבות מיטבית של הבינוי בנוף המקומי.</p> <p>2. גגות משופעים יתוכננו באופן שיאפשר הסתרת מערכות טכניות תחת הגג המשופע, ובתיאום עם ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>3. בגגות שטוחים יתוכנן אזור להסתרת מערכות טכניות. אזור ההסתרה ישולב הן בעיצוב והן בחומר עם יתר חזיתות המבנה, ובתיאום עם ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>4. בגגות שטוחים תיושם שכבת גמר של חצץ לבן רחוף בעובי מינימלי של 5 ס"מ.</p> <p>5. חומרי הגמר בגגות המבנה יתוכננו כך שלא תתאפשר הברקה ו/או החזרת אור שתופנה אל בתי השכונות מכיוון מזרח וממערב לאגם.</p> | |
| <p>6.3</p> | <p>חניה</p> <p>1. עיקר החניה הציבורית תהיה בחניונים. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. מגרשי החניה הגדולים יתוכננו כך שבכל חנייה חמישית יהיה עץ בוגר בגודל 8, וכן עצים בכל השוליים של מגרש חניה כל 8 מ' אורך. העצים יהיו מסוג חורש ים תיכוני או עצים רחבי נוף אחרים שיאושרו ע"י העירייה. הצמחיה תחובר למערכת השקיה ותטופל עד לקליטה מלאה.</p> | |
| <p>6.4</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> | |
| <p>6.5</p> | <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> | |
| <p>6.6</p> | <p>חשמל</p> <p>מהתיל מציר</p> <p>הקיצוני הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 2.00מ' 2.25מ'</p> | |



| חשמל | 6.6 |
|--|-----|
| <p>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח בו המרחקים 20.00 מ'</p> <p>בין העמודים עד 300 מ'</p> <p>ה.קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>* המרחקים יהיו בהתאם להנחיות של ח"י עדכניות ביותר בזמן הבנייה.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>HOT - נדרש העתקת קו תת קרקעי של HOT</p> | |

| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.7 |
|--|-----|
| <p>א. הועדה תחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>ב. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, לבקשת המנהלת כהגדרתה בסעיף 6.9 (א) או מיוזמתה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או לסלילת דרך.</p> <p>ג. לפני כניסת המים המנוקזים משטח התכנית לאגם, יותקנו מתקני סינון נגר. האלמנטים לסינון נגר ומניעת מעבר סחף יפורטו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ד. כל מבנה בשטח תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>ביוב וטיפול שפכים שבאזור. ה. הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.</p> | |
| <p>6.8 תקשורת</p> | <p>6.8</p> |
| <p>קוי תקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.</p> | |
| <p>6.9 פיתוח סביבתי</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישיור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה. ב. תוקם תעלה עוקפת שתוכל להעביר את כמויות המים שעוברות בנחל פקיעין. ג. איכות המים שיוזרמו מהאגם לנחל כזיב תהיה באישור רשות שמורות הטבע. ד. כנספח של תכנית פיתוח של כל איזור, תוגש תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול פרטים, מפרטים, חומרי גמר, נטיעות, גינון והשקיה. ה. נטיעות באתר תהיינה באישור הרשות לשמורות הטבע.</p> | |
| <p>6.10 מקלטים</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| <p>6.11 היטל השבחה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p> | |
| <p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. בתאי שטח 716 ו-715 העצים הקיימים יהיו לשימור. 2. להלן הנחיות לביצוע העתקות ו/או שימור עצים בוגרים: א. העצים יועתקו בין ינואר-מרץ למקומות קבועים מראש בליווי צמוד אגרונום מומחה בתחום. ב. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל 3 שנים לפחות. ג. עץ בוגר המיועד לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיה בו. 3. בשלב תכנון להיתרי בניה יש להכין מפרטים טכניים לשימור עצים ושילובם בפיתוח: א. ליווי אגרונום מומחה. ב. שילוט, גידור וסימון עץ בשטח. ג. שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע והשורשים עפ"י הנחיות האגרונום המלווה. ד. עיגון, קשירה וגיזום ענפים באופן מקצועי ע"י גוזם מומחה. 4. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום ופיקוח עיריית מעלות-תרשיחא. 5. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> | |
| <p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. תנאי להיתר בניה הנו ביצוע התאמת תחנות השאיבה לדרישות תקנות המים לרבות ביצוע בור חירום בתחנת שאיבה מונפורט כפי שהתחייב התאגיד.</p> | |

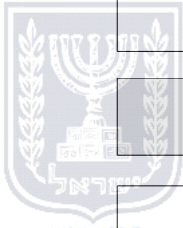


| | |
|-------------------------------|-------------------|
| <p>7. ביצוע התכנית</p> | <p>7</p> |
| <p>7.1 שלבי ביצוע</p> | <p>7.1</p> |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--|
| 1 | פיתוח דרכי הגישה למגרשים והתשתיות הנלוות להם ייעשה במקביל לפיתוח והבינוי אותם מגרשים. | קצב התקדמות בפיתוח התוכנית מותנה במתן פתרון לעצים הבוגרים לפי ייעודם בסקר (העתקה ושימור) |

7.2 מימוש התכנית

תוך 30 שנים מיום הוצאת היתר בניה ראשון (מלבד עבודות פיתוח ותשתית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27