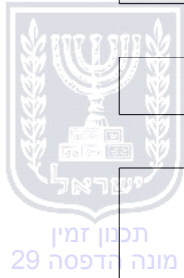


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0484956

המגרסה במלכיה ג/23261



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/02/2018

להפקיד את התכנית

19/12/2018

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**

מטרת התכנית הינה שימור מבנה מגרסה ישן, הממוקם בצמוד לקיבוץ מלכיה שעל גבול לבנון. מדובר במבנה תעשייתי ייחודי מסוגו שנבנה בשנת 1950 לגריסת אבני לקט. השימוש העיקרי באבני הלקט היה לסלילת כבישי הצפון. מבנה המגרסה איפשר לתושבי הקיבוץ בשנות הקמתו פרנסה וביסוס כלכלי. המגרסה הינה מבנה פונקציונלי, טכנולוגי ומרשים בגודלו כפי שנסקף מכביש 4877 וכן ממבטים קרובים יותר על כל חלקי המיכון השונים שבו.

התכנית מציעה לפתח סביב המגרסה אתר מורשת הכולל פנאי ונופש לביקורי קהל. התכנית כוללת שביל סיום שיאפשר מבטים מזוויות שונות על המבנה, נקודת התאספות והסבר, שולחנות פיקניק מוצלות ונקודות אתנחתא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

המגרסה במלכיה ג/23261

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0484956

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

5.102 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 הגליל העליון

248025 קואורדינאטה X

778665 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מצפון לישוב מלכיה ומצפון לכביש 8977**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: מלכיה

נפה צפת

**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
14392	מוסדר	חלק		18, 31, 37

**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 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
05/07/1987	1983	3465	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4877 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4877



**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				מתניה ז"ק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מתניה ז"ק		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	04/12/2018	מתניה ז"ק	04/12/2018	נספח נוף	לא
שימור	מנחה	1: 250		27/07/2015	ענת אסתרליש	05/07/2017	תיק תיעוד	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/10/2018	דב הופמן	11/10/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/12/2018	מתניה ז"ק	04/12/2018	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 מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הגליל העליון		(1)		04-6816611	04-6816694	anatsh@galil- elion.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ד. גליל עליון מועצה אזורית הגליל העליון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הגליל העליון		(1)		04-6816611	04-6816694	anatsh@galil- elion.org.il

(1) כתובת: ד.ד. גליל עליון מועצה אזורית הגליל העליון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**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	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	73	058-4842284		m@s--r.co
אדריכל	יועץ	ענת אסתרליש	75013	'אבן הראשה' אדריכלות ונוף	פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17	050-7897823		anatesterlis@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	דב הופמן	32221	פי.גי.אל	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il
מודד	יועץ	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

שימור מבנה מגרסה היסטורי ופיתוחו כאתר מורשת הכולל פארק לשהיית מבקרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי ודרך לשטח פארק / גן ציבורי.
2. הסטת דרך מוצעת לתוואי דרך קיימת וביטול הדרך המאושרת בתכנית ג/4877
3. הסדרת מקומות חניה למבקרים
4. הגדרת מבנה המגרסה כאזור להנחיות מיוחדות.
5. פיתוח פארק / גן ציבורי למבקרים, הכולל פנאי נופש שבילי הליכה ומקומות שהייה מוצלים.
6. הגדרת זכויות בניה.

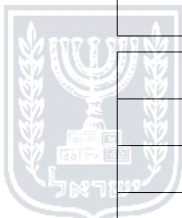


תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7 - 5
דרך מוצעת	4 - 2
פארק / גן ציבורי	1
קרקע חקלאית	9, 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	1
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	9
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	1
מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	1

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
43.68	2,228.92	דרך מאושרת
56.32	2,873.86	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>5,102.78</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.06	1,533.74	דרך מאושרת
16.78	856.37	דרך מוצעת
41.38	2,111.56	פארק / גן ציבורי
11.78	601.12	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>5,102.78</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>קרקע חקלאית</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שולחנות פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, שבילי הולכי רגל, נטיעות עצי יער ופארק, גינון ומדשאה.</p> <p>ב. שימור מבנה המגרסה הקיים.</p> <p>ג. מבנה שירותים.</p> <p>ד. קוי תשתית</p> <p>ה. יותר שימוש במעקות או אלמנטים הנדרשים לשמירה על הבטיחות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בכל האזורים בהם תתקיים באתר פעילות, כגון שולחנות פיקניק, מקומות ישיבה, מדשאה וכו' תתוכנן הצללה ע"י נטיעות עצים.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>א. בשלב התכנון המפורט בתכניות פיתוח נוף ותכנית שיקום מבנה המגרסה יבוצע תיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וועדת השימור של מוא"ז הגליל העליון, מתוך כוונה לשמור על סגנונו וייחודו של המבנה והאתר שסביבו.</p> <p>ב. לא יאושרו זכויות בניה בתחום שטח מבנה המגרסה למעט אלמנטים הנדרשים לשמירה על הבטיחות או הפעלת המגרסה.</p> <p>ג. לא יאושרו תוספות למבנה ההיסטורי למעט שימור ושיחזור המבנה ואחזקתו, על פי תיק התיעוד.</p> <p>ד. שימור מבנה המגרסה יכלול את כל ההיבטים של בטיחות, הצבת מעקות בטיחות, הרחקת הקהל מהמבנה, באם יהיה צורך וכדומה הכל על פי תקני הבטיחות העדכניים.</p> <p>ה. תנאי להפעלת מבנה המגרסה לצורכי הדגמה הינו מתן פתרונות בטיחות, נגישות וביטחון, לפי כל התקנים, באישור מהנדס המועצה האזורית גליל עליון ובאישור המועצה לשימור אתרים.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. פיתוח השטח יאפשר מבט רחב על מבנה המגרסה, כבר מן הכניסה לאתר, ללא חסימה ע"י אלמנטים בולטים וכו'. עיצוב הצמחייה יתחשב בכך, ככל הניתן.</p> <p>ב. יעשה שימוש בצמחייה מקומית בלבד, ממגוון חברות הצומח המקומיות המאפיינות את הגליל העליון.</p> <p>ג. ניתן לטעת באתר עצים ללא פירות.</p>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. תכנון הפארק יגדיר שימוש בחומרים / צמחיה / ריהוט וכו' שאינם זקוקים לתחזוקה שוטפת רבה.</p> <p>ב. לא יותרו קווי תשתית על קרקעיים.</p>

4.2	פארק / גן ציבורי
	<p>ג. שטח הגן הציבורי יגודר בכדי לשמור על המטעים הסמוכים. במידה והחקלאים גידרו את המטע אין צורך בגידור נוסף. הצמחייה תישתל לאורך הגדר לה.</p> <p>ד. כל פרטי המעקות, השבכות, הריצוף, הסלילה וכו' יהיו בדוגמא אחידה ובחומרי גמר המשתלבים בנוף מבנה המגרסה וברוח המקום.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. שטח להנחיות מיוחדות יאפשר גישה נוחה ונגישה אל מבנה המגרסה.</p> <p>ב. בשטח זה לא יאושרו התקנת מבנים, מתקני תשתיות או נטיעת עצים ובלבד אם מדובר במתקן שמשמש להפעלת המגרסה. תנאי להתקנת מבנה תשתיתי באזור הנחיות מיוחדות הינו אישור המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ג. כל התערבות בשטח זה מותנה באישור המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ד. מבנה השירותים לא ימוקם ברדיוס של פחות מ-20 מ' מהשטח המסומן להנחיות מיוחדות.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בהתאם להגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. מתקני דרך, כגון נתיב להורדת נוסעים, תחנת אוטובוס או סובה לכניסה לאתר.</p> <p>ד. קווי תשתית.</p> <p>ה. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ושיקומו, שבילים אופניים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>תא שטח 5 המשמש לכניסת כלי רכב עבור מבקרים באתר, יפותח בריצוף מחלחל כגון אבן דשא או כל ריצוף המאפשר חלחול של מי נגר.</p>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך, וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות העתקת תשתיות דרכי גישה, עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. כל המפורט בסעיף 4.3.1 שלעיל.</p> <p>ב. דרך מצעים לצורך מעבר כלי רכב חקלאיים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. יתוכנן כביש מצעים מהודקים, בצמוד לדופן המערבית של תחום התכנית, שיאפשר מעבר לכלי רכב חקלאיים מדרך מס' 8977 לשטחים החקלאיים מצפון.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ברשות תמרון מוסמכת.</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר יהיה - ביצוע הסדרי תנועה וחניה בהתאם לתכניות תנועה וחניה</p>

4.4	דרך מוצעת
	המאושרות .
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>תאי שטח 2,4 המשמשים עבור חניה ותנועת רכבי המבקרים באתר, יפותחו בריצוף מחלחל כגון אבן דשא או כל ריצוף המאפשר חלחול של מי נגר.</p>



## 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)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 1	3.5 (2)		7				פארק / גן ציבורי
								149.7 (1)	2111.55	1	קרקע חקלאית
								601.12 (4)		9, 8	

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:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- תנאי צה"ל:
- א. גובה הבינוי המירבי המאושר הינו 27 מעפ"ש זאת לאור אינטרסים ביטחוניים.
- ב. הגובה המירבי המומלץ מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה לרבות מנופים ועגורנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח 1 זכויות הבניה יחולקו לפי:

134.7 מ"ר עבור מגרסה קיימת, ו- 15 מ"ר בלבד עבור מבנה שירותים עתידי. לא יתאפשר ניוד או תוספת זכויות בנייה מעבר לכך..

(2) הערך מתייחס למטר מקסימום, קומה: קומה 1, הערה: הגובה המצוין בטבלה הינו גובה מקסימאלי למבנה השירותים. גובה המגרסה יהיה על פי המבנה הקיים.

(3) קווי בניין יהיו לפי תשריט..

(4) - זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה.

- בהתאם למותר באזורי רגישות 6.

- בכפוף לייזוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לשימושים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית בועדה מקומית אשר תתבסס על עקרונות נספח הנוף המצורף לתכנית זו ותכלול בין היתר פירוט המתקנים והתשתיות המתוכננים במגרש. גבהים, דרכים, חניות, שבילי הולכי רגל, מבנה המגרסה, גינון ונטיעות, חומרי גמר של מבנה ואלמנטים השייכים לפיתוח, ניקוז, גדרות וכו'. תכנית הפיתוח בקני"מ 1:250 לפחות.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאומים עם המועצה לשימור אתרים ומועצה אזורית גליל עליון.</p> <p>ג. כל פרטי גדרות מעקות ושכבות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ובחומרי גמר עמידים ומשתלבים עם חומרי הגמר של מבנה המגרסה ועם הנוף.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. 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.</p> <p>ב. ניקוז -</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת תכנית ניקוז מפורטת לאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. מים - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. סידור סילוק האשפה והמתקנים הסניטריים יהיה באישור מהנדס המועצה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאי להקמה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.4</b></p>



חניה	6.5
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. תכנון הכניסה לאתר, הכביש והחניה יהיה ע"פ נספח תנועה.</p>	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו חשמל מתחת נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- קו חשמל גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</li> <li>- קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</li> <li>- כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>- ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> <li>- שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</li> </ul> <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	





<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. התכנית תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום.                  ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.                  ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.                  ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת היתר יתאפשר רק לאחר לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.10 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.</p>	
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>יש להימנע מגלישה מחוץ לתחום הקו הכחול עם כלים כבדים, היות והאתר גובל במרחבי יער טבעי ייחודי לשימור.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. למעט עבודות תחזוקה וכן תיקונים הנדרשים באופן מידי. כל שינוי בקווים קיימים (שדרוג, החלפה, הסטה וכד') יכלול את הטמנת קווי המתח.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים</p>	

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
<p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

<b>6.14</b>	<b>שילוט וסימון</b>
<p>בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות שילוט אזורי החניה, דרכי גישה, שירותים ציבוריים וכו'.</p>	

<b>6.15</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי פיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> <li>- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</li> </ul>	

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.