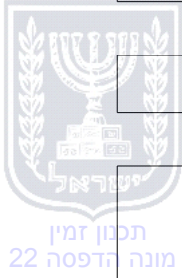


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0467936

גן לאומי כוכב הירדן - ג/23483



מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **הגלבוע, עמק המעיינות**
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

רשות הטבע והגנים יוזמת התכנית על מנת לאפשר הסדרה והמשך פיתוח של הפעילויות והמבנים הקיימים בתחום הגן הלאומי כוכב הירדן, באמצעות פרוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומו והסדרה סטטוטורית של דרך הגישה לאתר.

הגן לאומי כוכב הירדן שוכן במזרחה של רמת יששכר, על שפת המדרון התלול המתנשא מעל לבקעת הירדן.

כוכב הירדן הוא מבצר צלבני שהוקם בשנת 1,140 בערך.

בראשית ההתיישבות הצלבנית במקום הוקמה באתר חווה חקלאית מבוזרת.

בשנת 1,168 רכשו אבירי המסדר ההוספיטאלרי את הנחלה, והפכו אותה לאחד המבצרים הצלבניים החשובים ביותר בארץ ישראל.

המבצר צפה על הדרך מבקעת הירדן לדמשק ועל הדרך שעלתה מנחל תבור מערבה למישור החוף ולי"דרך הים".

השחזור באתר מציג את המבצר השלם ביותר שנותר בישראל מן התקופה הצלבנית. זהו גם המבצר היחיד שנחפר על כל חלקיו. המבצר מורכב ממצודה חיצונית, שבמרכזה מגדל עוז חזק (דון ז'ון). החומה עשויה חמש צלעות והיא מוקפת בחפיר מרשים, שרוחבו כ- 20 מטרים ועומקו מגיע ל- 12 מטרים. בפינות המבצר הוקמו מגדלים חזקים.

מדרום למבצר ניתן להתרשם מגן הפסלים של האמן הישראלי יגאל תומרקין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

מספר התכנית	מספר התכנית	1.1
-------------	-------------	-----

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגלבו, עמק המעינות

249100 קואורדינאטה X

722300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על שטחי הגן הלאומי המוכרז כוכב הירדן ועל דרך הגישה הקיימת אליו.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבו - חלק מתחום הרשות:

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
105		חלק	מוסדר	22595
26-27, 900-901		חלק	מוסדר	22629
39, 46, 51, 517, 909, 2006, 2015	2009-2014	חלק	מוסדר	22632
26, 37, 371, 906, 909	6-20, 24-25, 38-50, 381, 391, 401, 900-905, 907-908	חלק	מוסדר	22634
6, 19, 28, 900	1-5, 14-18, 59	חלק	מוסדר	22635
5	1-4, 21-23, 54-56, 101, 301, 401-403, 900-903	חלק	מוסדר	22636

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	יער טיבעי לשימור	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	בוטל מעמדה של הדרך הסמוכה לתכנית כדרך בתמ"א.	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ג
15/07/2003	3450	5206	אזור איסוף קולחין מט"ש בית שאן ורמת יששכר	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	אזור רגישות ב'	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	בריכת מים וקו מים קיים	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. ייעוד קרקע: מכלול נופי. תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	גן לאומי מוכרז	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 44. הוראות תכנית תתל/ 44 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 44
30/07/2007	3711	5696	תשריט ייעודי קרקע: גן לאומי, שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ושמורת טבע. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח מוגן מפיתוח ושטח לפיתוח מותנה.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/12/1966	607	1326	התכנית מהווה פירוט לתכנית ג/666 בכל הנוגע לתכליות ולשימושים המותרים בתחומי הגן ולזכויות הבנייה.	פירוט	ג/ 666

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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		9	09/08/2017	אייל לוי	10/08/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה		11	09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		לא
ביוב	מנחה	1: 1000		12/09/2018	אייל לוי	13/09/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		19/08/2018	אריאל פרוינד	21/08/2018		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 הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים		(1)		04-6522167	04-6420312	Razia.zehavi@npa.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן לאומי מגידו
ד.ג. חבל מגידו.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

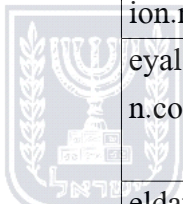
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד	512414947	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ערן געש	74592	ערן געש אדריכלות נוף	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	סוקר עצים	ערן געש	74592	ערן געש אדריכלות נוף	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל לוי	89834	מגלן תכנון וייעוץ הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895889	04-9590947	eyal@magela n.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אירוע ציבורי	פעילות תרבות ונופש לציבור הרחב בחיק הטבע, המתרחשת בשטח מוגדר באתר, ופתוחה לקהל הרחב (בין בתשלום ובין אם לאו).
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8, בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח - 1998 ובחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
רטי"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
שטח עתיקות	אזור שטח עתיקות היסטורי לשימור, מיועד לאפשר ביצוע עבודות חפירה, שימור ושחזור של מבנים עתיקים.

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

פיתוח הגן הלאומי כוכב הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פירוט תכנית ג/666 בכל הנוגע לתכליות, לשימושים ולזכויות הבניה המותרות בתחום הגן הלאומי כוכב הירדן והתוויית דרך גישה סטטוטורית אליו.
- ב. חלוקת השטח למתחמי שימור ופיתוח.
- ג. התוויית דרך גישה סטטוטורית אל האתר.
- ד. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל מתחם / תא שטח.
- ה. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	100 - 106
דרך מוצעת	110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	גן לאומי	105
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	100, 101, 105
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	102, 104 - 106
קו חשמל מתח עליון	גן לאומי	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים עיילי	גן לאומי	105 - 102
קו מים עיילי	דרך מוצעת	110
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	106 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,340.98	1.06
שטח ללא תכנון מפורט	18,541.02	3.11
שטח עתיקות	9,181.01	1.54
שטח ציבורי פתוח	563,165.02	94.30
סה"כ	597,228.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	578,612.83	96.96
דרך מוצעת	18,122.78	3.04
סה"כ	596,735.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p data-bbox="1158 264 1273 293">שימושים</p> <p data-bbox="188 315 1276 443">א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p data-bbox="229 506 1276 584">ב. מתחם / תא שטח מס' 100 - מבואת כניסה: בשטח יותר הקמת מערך כניסה הכולל מבנה קבלה, מזנון, שירותים, קופות, משרדי האתר, מרכז מבקרים, דרכי גישה וחניות.</p> <p data-bbox="268 647 1276 725">ג. מתחם / תא שטח מס' 101 - חניון לילה: מבני שרותים ומלתחות, חדרי נהגים ומורים, משטחים להקמת אוהלים, דרכים, שבילים וחניות.</p> <p data-bbox="188 788 1276 916">ד. מתחם / תא שטח מס' 102 - מתחם המבצר (עתיקות): במתחם יותרו חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות וקירוין, שבילים להולכי רגל, גישור, סככות צל, פרגולות, משטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, תצפיות וריהוט גנני.</p> <p data-bbox="188 978 1276 1057">ה. מתחם / תא שטח מס' 103 - מתחם לוגיסטי: חצר משק, איחסון, חממות לצורך אישוס מיני צומח נדירים ושרותים.</p> <p data-bbox="188 1120 1276 1296">ו. מתחם / תא שטח מס' 104 - מתקן הנדסי בתחום גן לאומי (מקורות): בריכת מקורות רבות מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת התקינה. גודל הבריכה לא יעלה על 200 קוב', והכל בכפוף להוראות תמ"א 5/ב/34 סעיף 12 וסעיף 13 בריכה/מאגר.</p> <p data-bbox="188 1359 1276 1438">ז. מתחם / תא שטח מס' 105 - השטח הטבעי הפתוח: שבילים להולכי רגל, פרגולות, סככות צל, משטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, תצפיות וריהוט גנני.</p> <p data-bbox="188 1500 1276 1776">ח. בכל שטח האתר יותרו הקמת מתקני עזר כגון: תצפיות ורחבות התכנסות, שערים, גשרונים, מסתורים לתצפיות בבע"ח, כלובי איקלום לבע"ח, גידור, ריהוט גנני, דגמים להמחשה, שילוט ותאורה. כמו כן, התווית שבילים, בריכות עונתיות, טרסות וקירות תומכים ומסתורים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד, דרכי גישה וחניות. בתחום האתר יותר קיומם של ארועים ציבוריים.</p> <p data-bbox="188 1839 1276 1917">ט. לא יותר שימוש של גן אירועים. שימוש של גן אירועים מכל סוג שהוא הינו חריגה מהוראות תכנית זו ויהווה סטייה ניכרת.</p> <p data-bbox="619 1980 1276 2013">י. תותר רעיה בתחום התכנית בכפוף לקבלת אישור רט"ג.</p> <p data-bbox="248 2076 1276 2110">יא. תותר הנחת קווי תשתית למים. ביצוע עבודות אחזקה למתקנים וקווי תשתית קיימים</p>

גן לאומי	4.1
ומתוכננים יותרו מבלי שיחשב הדבר כפגיעה בגן הלאומי. לצורך העבודות תותר דרך גישה למתקן מקורות ולקווי המים.	
הוראות	4.1.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. בכלל שטח הגן יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי ונטיעות.</p> <p>ב. תאורה</p> <p>תאורת האתר תתוכנן בהתאם למסמך המדיניות לתכנון תאורה של הרשות. תותר תאורת אזורי שימוש לחניון הלילה, שבילים ורחבות, תאורת עתיקות המבצר אפשרית אך כפופה להכנת תכנית תאורה ואישורה ברט"ג. תצומצם למינימום תאורה אשר מופנית מהאתר לסביבה הרחוקה.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט תכנית זו כשטח הנחיות מיוחדות בחלק הצפוני של תא שטח 105 חופף לתת"ל 44 ויחולו עליו הוראות תת"ל 44.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט תכנית זו כשטח הנחיות מיוחדות בתחום תא שטח 104 מיועד למתקן הנדסי- בריכת מקורות בתחום הגן הלאומי, כמפורט בסעיף 4.1.1. ו. שלעיל.</p> <p>ג. בתחום תא שטח מס' 106, יותר המשך עיבוד חקלאי של השטחים החקלאיים המעובדים בתחום התכנית ערב אישור תכנית זו.</p>	ב
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כמו כן יותר מעבר תשתיות לרבות קווי מים.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>דרך הגישה לאתר תשופץ על בסיס תוואי קיים, ניתן להוסיף מפרצי חנייה לצד הכביש בנקודות תצפית ויציאה למסלולי טיול לכיוון נחל תבור. עבודות לשיפור הכביש ילוו בהנחיות נופיות למזעור השפעת העבודות על הסביבה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	4	1.7	210	30	500	100	גן לאומי		
3	3	3	3	1	4	4	710	50	500	101	גן לאומי		
3	3	3	3	1	4	0.3	210		500	102	גן לאומי		
2	2	2	2	1	4	14.5	175	20	500	103	גן לאומי		
1	1	1	1	1	6 (4)	24	100		551	104	גן לאומי		
3	3	3	3	1	4	0.08	200		500	105	גן לאומי		

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:

- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- יותר לנייד עד 50 מ"ר משטח הבניה המותר בכל תא שטח לתא שטח אחר בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 400 מ"ר לפרגולות וסככות צל בלבד.
- לפרגולות וסככות צל בלבד.
- מתוכם 55 מ"ר קיימים והכל בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/5 סעיף 12 וסעיף 13 בריכה/מאגר.
- ו/או כפי שקיים בפועל.
- לפרגולות וסככות צל בלבד. יותר להקים הני"ל ו/או לנייד שטחי שרות עד 100 מ"ר מתא שטח זה לכל אחר מתאי השטח הכלולים בתחום הגן לאומי.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. הבינוי והעיצוב למבנים החדשים בשטח התכנית יותאמו למאפייני הבינוי והעיצוב האתר.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>2. חומרי גמר לשבילים וחניות יהיו בגוון לא בוהק כדוגמת מצע בזלתי, מצע עם פיגמנט כהה, תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>טוף, אספלט וכד'.</p> <p>ג. צנרת</p> <p>התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.</p> <p>תכנית הבינוי תהווה חלק מהיתר הבניה, תכלול את כל תא השטח בו מבוקש ההיתר ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול : תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.3	עתיקות
<p>השטח הכלול בתכנית זו הוא שטח עתיקות מוכרז לפי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות, ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו, ולאחר התייעצות ותיאום עם רשות העתיקות, ובכפוף לאמנה שנחתמה בין רט"ג לרשות העתיקות.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום התכנית, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או עדכון של התקנות שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי למתן היתר בניה או הרשאה הינו אישור חלוקה על פי כל דין.</p>	
6.6	הוראות פיתוח
<p>א. אזורי חניות, מבואת כניסה וחניון לילה ישתלבו בנוף ובתחומם ינטעו עצי צל במינים אשר יאושרו ע"י רט"ג.</p> <p>ב. החניה תהיה מחומר המאפשר חלחול הנגר העילי.</p> <p>ג. עבודות עפר - כל עבודות עפר בתחומי הגן ילוו בשיקום נופי אשר יכלול הסדרת השטח וכיסוי באדמה מקומית.</p>	

6.7

ניהול מי נגר

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהיית והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או 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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
 - ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.9

תשתיות

- תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות, בכפוף לאישור רשות העתיקות.
- א. מים
 1. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
 2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.
 - ב. ביוב
 1. כל בקשה להיתר בניה לחניון לילה/קמפינג תכלול תכנון מפורט של מתקן לאיגום השפכים לכל שפכי הגן הלאומי. הבקשה להיתר כנ"ל תועבר לאישור משרד הבריאות.
 2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים קבועים או זמניים (לרבות הצבת אוהלים) בתום 4 שנים ממועד אישור תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי הגן הלאומי יחוברו למערכת הביוב האזורית ב"עמק

מעיינות" ודרכה למטי"ש "בית שאן".

3. תכנון וביצוע פתרון הביוב יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבונו.

4. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ולפני הוראות סעיף 6.6 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת

מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

תשתיות	6.9
<p>מציר הקו א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>א. בתום עבודות הבניה תפונה כל פסולת הבניה משטח התכנית לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית.</p> <p>ב. במידה ויווצרו עודפי עפר בתום עבודות הכשרת השטח, הם יפוננו לאתר פינוי מאושר או לאתר מורשה להטמנת עודפי חפירה.</p>	
היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
בטחון ובטיחות	6.13
<p>א. פעילות בגן הלאומי תהא כפופה להמשך ביצוע פעילות מעהב"ט בשטחים הסגורים מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945 ומתקנים הביטחוניים, כפי שהיו מעת לעת, בין שהם בתחומי התכנית ובין שהם גובלים עם שטחים שבתחומה, ואין בתכנית זו כדי להגביל ביצוע כל פעילות שהיא על ידי מערכת הביטחון בשטחים הסגורים ובמתקנים הביטחוניים הנ"ל.</p>	

בטחון ובטיחות**6.13**

ב. יש להבטיח מעבר חופשי לכוחות הביטחון במשך 24 שעות ביממה.

ג. כל שינוי בתוכנית יובא לאישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית צפון.

ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתימונה 22 הדפסה 22

5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.