

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0570788

ג/ 24268 - מבואת כניסה לשמורת טבע החולה



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/01/2019
להפקיד את התכנית
08/07/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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 במבואת הכניסה של שמורת הטבע, באמצעות פרוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומה.

התכנית כוללת את שטח מבואת הכניסה הקיימת לשמורת החולה, מצפון ובסמוך לשטחי יסוד המעלה. המתחם כולל הן את אזור קליטת הקהל והן את האזור התפעולי של האתר. הבינוי המוצע יאפשר את המשך פיתוח השמורה בשני ההיבטים הנ"ל, בשטחים שאינם רגישים מצוויים בשוליה.

שטח התכנית חולק למספר תאי שטח ע"פ אפיון השימושים והבניה הנדרשת בהם, כמפורט להלן:

תא שטח מס' 1- מבואת כניסה :

בשטח יותר הקמת מערך כניסה הכולל: מרכז מבקרים, תחנת מידע, מבנה קופה, משרדי הנהלה וצוות, מרכז הדרכה, תחנת טיבוע ציפורים, מחסנים, מבני שירותים, מזנון, מרכז שירות למטייל וכד', פרגולות וסככות הצללה.

תא שטח מס' 2- אזור משק, ניטור ומחקר :

מיועד לאזור למבנה משק, מחקר, ניטור ותפעול המשרתים את השמורה כדוגמת: מחסנים, סככות, מתבן, מתקני תחזוקה וכלובים.

תא שטח מס' 5 - דרך גישה לאתר לרבות טיפול בשולי הדרך לצרכי שמירה על בטיחות הנסיעה.

תאי שטח מס' 20-22 - מתקנים הנדסיים המשרתים ישירות את השמורה, הכוללים הרחבת וקירוי גנרטור חירום, תחנת שאיבה, חדר חשמל וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 24268 - מבואת כניסה לשמורת טבע החולה
מספר התכנית	מספר התכנית	253-0570788
שטח התכנית	שטח התכנית	384.348 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל, הגליל העליון
קואורדינאטה X	256230
קואורדינאטה Y	774857

1.5.2 תיאור מקום

אזור מבואת הכניסה לשמורת החולה מצפון ליסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות:

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

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
13030	מוסדר	חלק	3, 9	7
13033	מוסדר	חלק		13
13352	מוסדר	חלק		3
13643	מוסדר	חלק		14
13992	מוסדר	חלק		4
13993	מוסדר	חלק	6	1, 8, 17

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
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
28/03/1991	1995	3861	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 2101 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2101
14/05/1964	1323	1090	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 262 בתחומה של תכנית זו אולם אינה משנה דבר לגבי גבולות אכרזת השמורה ביום אישור התכנית	החלפה	ג/ 262
25/03/1982	1415	2797	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 2557 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2557

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: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		17	21/05/2019	עמרם ורדי	16: 20 21/05/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		29	06/12/2019	זהר זכאי	17: 04 15/03/2020	מסמך נלווה בהתאם להוראות תמ"א 8 תיקון 4	לא
תשתיות	מנחה		12	15/10/2018	אורן ניטוקר	11: 28 04/11/2018	נספח תשתיות מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/05/2020	עמרם ורדי	15: 42 06/05/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/05/2019	סבאג מועתז	11: 13 21/05/2019	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	12/03/2018	אורן ניטוקר	11: 30 04/11/2018	נספח מים וביוב - גליון 1 מתוך 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 12500	1	12/03/2018	אורן ניטוקר	11: 29 04/11/2018	נספח מים וביוב - גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		20/05/2019	אריאל פרוינד	11: 13 21/05/2019		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 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.נ. 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		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם ורדי	113155	אדריכלות נוף - טוך סרגוסי בע"מ	גבעת אלה	(1)		04-6415717		amram@ts-landscape.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	סבאג מועתז	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (2)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
אדריכל	אדריכל	זהר זכאי	107569	רשות הטבע והגנים	מגידו	(3)		04-6522167	04-6420312	zohar@npa.o rg.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן ניטוקר	23156514	פלגי מים בע"מ	הגושרים	(4)		04-6956326	04-6956326	orenn@p- ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	באדיר מועאד	1426	שדות מיפוי וסקרים	תל אביב- יפו	המסגר	56	03-5612150	03-5613403	sadot- ms@inter.net .il

(1) כתובת: ת.ד. 386.

(2) כתובת: ת.ד. 255.

(3) כתובת: עתיקות מגידו, ד.נ. חבל מגידו.

(4) כתובת: ד.נ. גליל עליון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הסדרת אזור קליטת הקהל לרבות החורשה והאזור המשקי בשמורת החולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת השטח לתאי שטח בהתאמה לשימור ופיתוח.
- ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל תא שטח.
- ג. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	8
שמורת טבע	22 - 20, 7, 1
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שמורת טבע	22 - 20
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	10
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	9
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	8
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	7, 5, 3, 1
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	22 - 20, 7, 6, 4, 2, 1
ציר נחל	שמורת טבע	6, 2
תחום השפעה	שמורת טבע	6, 4, 2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור דיג	1,077.04	0.28
דרך מאושרת	11,505.49	2.99
חורשה	230,560.8	59.99
חניון ומרכז מבקרים	40,307.03	10.49
מגורי שומרים	4,528.1	1.18
מכלאת ג'מוסים	4,751.03	1.24
מרכז מבקרים	1,930.5	0.50
קרקע חקלאית	5,225.84	1.36
שטח ציבורי פתוח	30,822.35	8.02
שמורת טבע	53,640.7	13.96
סה"כ	384,348.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,281.28	1.89
דרך מוצעת	4,575.83	1.19
שטח ציבורי פתוח	32,633.44	8.49
שמורת טבע	339,858.34	88.42
סה"כ	384,348.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	<p data-bbox="225 309 1276 389">על השטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998".</p> <p data-bbox="268 450 1276 530">כל שטח התכנית מיועד לשימור במצבו הטבעי, תוך פיתוח אקסטנסיבי מינימלי המתיר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פעולות ממשק לצורך שמירת טבע. - קליטה וניהול מבקרים. - דרכי שרות, שבילי אופניים, שבילי הליכה לרבות הנגשה לנכים, שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חייץ - מתקנים הנדסיים וקווי תשתית הדרושים להפעלה תקינה של האתר, לרבות מבנים ומתקנים הדרושים לאחזקה ואספקת מים לבתי גידול. - הקמת איים צפים לצרכים אקולוגיים. - הקמת מתקנים כגון: כלובי אישוש והשבה לבעלי חיים, מלכודות, מצלמות וכו' לצרכי מחקר וניטור ובאופן שלא יהיה בהם כדי לפגוע בשמורה. - רחבות התכנסות, נקודות תצפית לאורך המסלול ומגדלי תצפית. - גידור לצרכי ניתוב ותיחום השטח מנימוקי בטיחות, שערים וחסומות שבילים לצרכי שמירת הטבע והגבלת תנועה בשמורה. - בריכות, סוללות וקירות. - סככות צל, פרגולות. - הצבת שילוט לצרכי מידע, הסברה, הכוונה ובטיחות, התקנת אמצעי בטיחות וביטחון למטיילים כגון: מדרגות, מעקות וכד', ריהוט גנני ומתקני אשפה. - יותר מרעה והקמת מתקנים לניהול העדר בתחום השמורה. - מתקני אנרגיה מתחדשת כגון פאנלים סולריים ובלבד שישולבו על גבי מבנים שהוקמו כדין וישמשו במישרין לצרכי השמורה. בנוסף, תותר הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור. <p data-bbox="900 1487 1276 1518">תא שטח מס' 1- מבואת כניסה :</p> <p data-bbox="177 1532 1276 1659">בשטח יותר הקמת מערך כניסה הכולל: מרכז מבקרים, תחנת מידע, מבנה קופה, משרדי הנהלה וצוות, מרכז הדרכה, תחנת טיבוע ציפורים, מחסנים, מבני שירותים, מזנון, מרכז שירות למטייל וכד', פרגולות וסככות הצללה.</p> <p data-bbox="161 1673 1276 1753">כמו כן תותר פעילות נופש יומי ושימושים לטובת המבקרים כחלק מהפנאי והנופש במבואה, כגון: הצבת מתקני פיקניק, נופש פעיל, חניית כלי רכב ואוטובוסים וכד'.</p> <p data-bbox="772 1814 1276 1845">תא שטח מס' 2- אזור משק, ניטור ומחקר :</p> <p data-bbox="161 1859 1276 1939">מיועד לאזור למבני משק, מחקר, נטור ותפעול המשרתים את השמורה כדוגמת: מחסנים, סככות, מתבן, מתקני תחזוקה וכלובים.</p> <p data-bbox="188 2000 1276 2031">תא שטח מס' 5 - דרך גישה לאתר לרבות טיפול בשולי הדרך לצרכי שמירה על בטיחות הנסיעה.</p> <p data-bbox="215 2092 1276 2123">תאי שטח מס' 6 ו-7 - בתאי שטח אלו יותרו מבני עזר, מגדלי תצפית וסככות התכנסות בלבד.</p>



4.1	שמורת טבע
	תאי שטח מס' 20-22 - מתקנים הנדסיים המשרתים ישירות את השמורה, הכוללים הרחבת וקירוי גנרטור חירום, תחנת שאיבה, חדר חשמל וכד'.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 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.
ב	הנחיות מיוחדות כל בינוי / פיתוח בתחום השפעת הנחל (המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות) יהיה בתאום עם רשות הניקוז.
ג	גמישות לתכנית הגדרת תאי השטח הנה מחייבת לעניין הגדרת השימושים וזכויות הבנייה. עם זאת תותר גמישות בהגדרת גבול תא השטח לצורך התאמה למצב הפיזי בשטח בעת התכנון המפורט לביצוע. כל עוד אין פגיעה באופיו ובהתאם להגשת תכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים ישמש לשהות מבקרים בשמורה, לרבות הצבת, שולחנות פיקניק וכירות בישול ומתקנים לשהות יום.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					שרות					עיקרי	
קדמי						גודל מגרש כללי					
5 (2)	0	5	0	1	7 (1)	2.5	1225	1225	52950	1	שמורת טבע
1	1	1	1	1	7 (3)	14.3	1200	1200	8387	2	שמורת טבע
0	0	0	0	1	10 (4)	0.3	150	150	46596	6	שמורת טבע
0	0	0	0	1	10 (4)	0.25	50	50	19668	7	שמורת טבע
0	0	0	0	1	3	50	100	100	(5) 15	22 - 20	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- במסגרת היתר הבניה ובאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לדייק ולעדכן את מיקום וגודל תאי שטח 20-22 המיועדים למתקנים הנדסיים ולנייד זכויות בניה ביניהם בהתאם לצורך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 4 מטר למבנה עם גג שטוח. עד 7 מטר למבנה עם גג משופע.
- דרומי.
- עד 4 מטר למבנה עם גג שטוח.
- עד 7 מטר למבנה עם גג משופע.
- מבני עזר וסככות הצללה יהיו בגובה של עד 3 מ' ומגדלי תצפית בגובה של עד 10 מ'.
- הערך מתייחס למ"ר מינימום.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום המבואה או לכל תחום השטח המישקי (בהתאם למיקום המבנה המבוקש), שתערך בליווי אדריכל נוף. התכנית תכלול תשריט בקני"מ 1:500 וכן פרטי פיתוח שיתייחסו למרכיבים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - העמדת מבנים תוך ציון שימושים, מפלסי פיתוח, נגישות לבניינים, פירוט חזיתות וחומרי גמר כולל גוונים. - תיאור מערך תנועה וחניה כולל דרכי שירות ופירוט של תכנית (אספלט/מצעים). - פירוט פיתוח האתר, ובכלל זה שבילים ורחבות, מצללות וריהוט גן, שימור עצים בוגרים, גינון ונטיעות, גופי מים ותעלות. כמו כן, יש להציג את פרטי הפיתוח באתר. - פירוט מתקני תשתית.
6.2	אדריכלות
	<p>א. בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוכניות בינוי יבוצעו בליווי תוכנית שיקום נופית אשר תוכן ע"י אדריכל נוף. 2. תכנון הבניינים יעשה תוך מזעור הפגיעה במבנה הקרקע הטבעי והקטנת עבודות העפר והתימוך. 3. חומרי הגמר של כל המבנים באתר יהיו בעלי מאפיינים אחידים, המשתלבים בנוף הקיים, שיוגדרו בתכנית בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית. <p>ב. צנרת</p> <p>התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אוויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	סביבה ונוף
	<p>א. כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות פיתוח מפורטות לכלל יעודי הקרקע והמתחמים יעשו בליווי אדריכל נוף. 2. תנאי למתן היתר בניה תהיה תוכנית שיקום נופי של כלל עבודות הפיתוח, עבודות עפר ותימוך. <p>ב. עבודות עפר פיתוח ושיקום נופי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יושם דגש מירבי על שמירת ערכי הטבע הייחודיים באתר בראשם עצי האקליפטוס העתיקים ומערך גופי המים והצומח הנלווה. 2. יש לוודא שכלל הפיתוח המוצע כולל מבנים דרכים חניות ותשתיות בקרקע, יעשו במרחק הנדרש לשמירה על ערכי הטבע הנ"ל. 3. ככלל, עבודות העפר יעשו תוך גרימת נזק מזערי לשטחים הסובבים את הבנייה עצמה. בכל מקום בו נגרם נזק לאזור בעל רגישות נופית תעשה פעולת שיקום של הקרקע והצומח הטבעי המקורי. 4. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור בתוכנית הבינוי ו/או עצים המיועדים לעקירה/העתקה. 5. פינוי פסולת עפר תעשה לאתר מאושר ע"י מפקח הבניה ומנהל האתר בלבד. במידה ויגרם נזק לשטח אשר לא אושר לפיתוח, חובת היזם לשקם את הצמחייה הטבעית ותצורת הקרקע המקוריים. 6. בשיקום הנופי יעשה שימוש משני במשאבים טבעיים מקומיים:

6.3

סביבה ונוף

7. שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה.

8. שימוש משני בעודפי עפר שנחפרו.

9. שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים.

10. העתקת עצים וצומח מקומי.

ג. ניקוז

1. ניקוז מי הנגר יעשה באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים.

2. לאור מפלס מי התהום הגבוה באתר. עבודות בתחום האתר דורשת אישור הידרולוג ומהנדס הביסוס.

ד. תשתיות

1. פיתוח התשתיות יבוצע בליווי תכנית שיקום נופית אשר תוכן ע"י אדריכל נוף. השיקום נופי של עבודות לביצוע תשתיות והטמעתן בנוף יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון ומקבלת היתר הבניה.

2. יושם דגש על צמצום הפגיעה נופית במרכיבי הצומח והאקלפטוסים העתיקים.

3. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום ואו יזרמו לגופי המים בתחום האתר

4. העברת תשתיות תעשה בעיקרה בתחום דרכים קיימות ומתוכנות. למעט שטחים שיש בהם צורך אחר.

ה. פיתוח קירות ומסלעות

1. קירות:

1.1. תותר הקמת קירות מאבני גיר ו/או בזלת בעיבודים: לקט / שכבות / מעובדות אשר עברו שבירה וסיתות (אבן שבורה רבועית/חירבה).

1.2. הקמת קירות תומכים או מסתור תותר עד גובה 2.5 מטר.

1.3. יש לשמור בחזית הקירות על רצועת צמחייה.

2. מסלעות:

2.1. תותר הקמת מסלעות מסלעי גיר ו/או בזלת עד גובה 1.5 מטר בשילוב צמחיה במסלעה. מעל גובה זה יש לפצל את המסלעה ולהפריד בין חלקיה ברצועת צמחיה ברוחב מינימאלי של 2.0 מטר.

2.2. יש לשמור בחזית המסלעה על רצועת צמחיה.

2.3. מומלץ כי מסלעות יבוצעו בדירוג אנכי מתון כדי שתתאפשר שתילת צמחים בין כל שורת סלעים.

ו. שבילים ורחבות:

יותר שימוש בחומרים הבאים לצורך בניית שבילים ורחבות: אבן שכבות ואו מסותתת, בטון, קרקע טבעית מיוצבת, דק עץ.

ז. הנגשה

1. האתר הינו נגיש לקהל הרחב כולל לבעלי מוגבלויות.

2. כל פיתוח חדש באתר מחוייב לעמוד בכל תקני הנגישות בהתאם ליועץ נגישות ובטיחות.

ח. תא שטח 2- אזור משק

התכנון המפורט לביצוע בתא שטח 2 יכלול התיחסות נופית לפיתוח המתחמים השונים במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>6.3 סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>באופן שיצמצם את חזותם ביחס לאזורי קליטת הקהל ושבילי השמורה ויאפשר שילוב עצים וצמחיה בתוך המתחם, בגבולותיו וסביב המבנים בו.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום התכנית, בהתאם לנספח התנועה המצורף או בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר. בכל מקרה כמות החניות לא תפחת מהמסומן בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התוכנית.</p>	
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור למעט טיפול בטיחותי (עקירה/גיזום) בעצי האקליפטוס הקיימים בשמורה בהתאם לסקר בטיחות וטיפול במינים פולשים ובכפוף להנחיות ואישור פקיד היערות.</p> <p>תותר החלפת עצי אקליפטוס מטעמים בטיחותיים בלבד במינים מקומיים המתאימים לבית הגידול או מיני בוסתן בכפוף לממשק השמורה ולאישור אקולוג רט"ג. כל יתר המינים מיועדים לשימור.</p> <p>כתנאי להיתר בניה ידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו- 50 מטר בהיקפה. תוכן תוכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור", "קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה" ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. לא תבוצע כל עבודה (כולל הנחת תשתיות) ברדיוס חופת העץ או בהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ (חופת העץ).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיקבעו בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>במידה ויוחלט להרחיב את שטח הבינוי, יש לבצע סקר עצים מפורט, טרם הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות, ככל הניתן.</p> <p>א. מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית ביוב הכוללת התחברות לפתרון קצה, מאושר ע"י משרד הבריאות, וע"י תחום כנרת - רשות המים.</p>	

תשתיות	6.6
<p>ג. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. כל בניוי / פיתוח בתחום השפעת הנחל יהיו בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.</p> <p>ו. פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>ז. 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.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.7
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, 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.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	

<p>6.7</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.8</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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 במבנים.</p> <p>ג. 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> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. 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 עבודות 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</p>	



6.8	חשמל
	<p>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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי מתחומי תאי השטח 1 - 2 יועברו לשטחים הפתוחים הכלולים בתכנית זו לשטח השמורה או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p>
6.11	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ברשות תמרור מוסמכת.</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.14	סטיה ניכרת
	<p>כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>
6.15	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>



הריסות ופינויים	6.17
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34