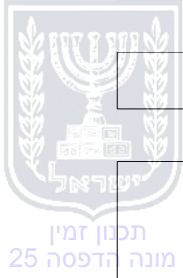


הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0548685

מתחם מגורים ותיירות



מחוז
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית
צפון
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

קביעת שימושים עבור מגורים ומלונאות בהתאמה לתכנית מתאר ג/19968 קצרין.
הועדה הפעילה את סמכותה בשינוי גבולות מתחם 12, לצורך גריעת תא שטח 2003 מתחומו, והעברתו למתחם מס' 16.

התכנית מהווה חלק ממתחם 16, ותאושר במקביל לתכנית פארק עירוני 220-0722918.
תכנית 220-0722918 תראה כמסמך רקע כתכנית המקבילה במתחם 16.

התכנית מציעה:

23,775 מ"ר שטחים עיקריים.

3,720 מ"ר שטחי שרות.

עד 200 חדרי מלון.

עד 118 יחידות דיור.

האתר סמוך לדרך רחוב פנימית העתידה להפוך לציר מרכזי ביישוב ולהתחבר בעתיד לכניסה הראשית לעיר.
האתר מיועד למערכת תיירותי של כ-200 חדרים וכן מערך פעילות נופש חיצונית כגון: בריכה, מגרשי ספורט וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם מגורים ותיירות

מספר התכנית 220-0548685

1.2 שטח התכנית 17.438 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (ג)

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	קצרין
קואורדינאטה X	265241
קואורדינאטה Y	765883

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בסמוך לכניסה הדרומית מזרחית לעיר על רמה משופעת במתינות לעבר ערוץ נחל קצרין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קצרין	זויתן		

שכונה שחלקו הצפוני של מתחם 16, מדרום לרחוב זויתן-קצרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		103

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 17040	1

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
03/09/2009	5580	5994	בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית ג/17040	החלפה	ג/ 17040



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				לאה רובננקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	01/03/2021	לאה רובננקו	13: 58 01/03/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
ביוב	מנחה		1	08/04/2021	מאהר אלשאער	08: 06 08/04/2021	תשריט מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		8	25/03/2021	מאהר אלשאער	14: 44 25/03/2021	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		1	12/05/2021	רן מולכו	09: 12 12/05/2021	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/04/2021	רוני שניידר	09: 17 07/04/2021	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		13	16/12/2020	ערן געש	14: 36 10/03/2020	הוראות והנחיות סביבה ונוף	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע	1: 5000	1	25/03/2021	לאה רובננקו	09: 37 25/03/2021	נספח הליכים סטטוטוריים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	19/07/2020	ערן געש	15: 03 19/07/2020	סקר עצים בוגרים 1/1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/02/2021	נאגי בטחיש	13: 50 21/02/2021	תכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	פרטי			די.טי.אם. מלונאות ונופש בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9512255	09-9514411	daniel@min tz-cpa.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		adi@lru.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	ערן געש	74592	ערן געש - אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	משגב עם	(1)	1	04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ	רן מולכו		ליגם פרוייקטים סביבתיים בע"מ-רן מולכו	הרדוף	(2)		04-9059397		office@lygm. co.il
מתכנן תנועה כבישים	מהנדס	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	שגב (עצמון)	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.n et
מודד	מודד	נאגי בטחיש	1330		מסעדה	(4)		050-8326336	153-50-832633 6	ntb3ng@gma il.com
	מהנדס	מאהר אלשاعر	6523024		קרית שמונה	(5)		052-4202830		m@m- eng.co.il

(1) כתובת: יעד, ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: קיבוץ הרדוף ד.ג. המוביל 1793000.

(3) כתובת: פארק תעשייה משגב - רחוב כחול - בית רבין.

(4) כתובת: כפר מסעדה-רמה"ג ת.ד 2110 מיקוד 1243500.

(5) כתובת: ת.ד. 563 אזור תעשייה צפוני קריית שמונה 1101501.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

הקמת מתחם מגורים ומלונאות בסמוך לכניסה הדרום-מזרחית של העיר קצרין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט לתא שטח 2003 ביעוד עירוני מעורב במתחם 16 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית לקצרין ג/19968 עבור מתחם לבניית מגורים בבניה רוויה, מלון ומסחר.
2. שינוי יעוד קרקע ממלונאות ונופש למגורים ותיירות.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות בניה וקווי בניין.
5. קביעת הוראות פיתוח כולל תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, כולל ניהול נגר עילי וכו').
6. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.
7. קביעת הנחיות נופיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותיירות	1

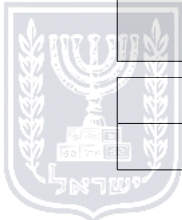
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות	17,438	100
סה"כ	17,438	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	17,437.92	100
סה"כ	17,437.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אכסון מלונאי וכן שרותים נלווים לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. בנייני מגורים בבניה רוויה. 3. מסחר ברמה עירונית (מעבר לרמה השכונתית). 4. קווי ומתקני תשתית. 5. חניה וחניונים. 6. מבני ציבור וחינוך. 7. שטחים פתוחים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר מסחר לאורך רחוב זויתן בצפון ולאורך הטיילת הדרומית ובמבני המלון. 2. יותרו מספר שימושים באותו מבנה. 3. המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות. 4. יתוכנן מעבר בין רחוב הזויתן לבין החלק הדרומי לכיוון הנחל בין מבנה המלון למבנה המגורים. 5. קומות המלון ומבנה המגורים שמעל קומת הכניסה תתוכנן בנסיגה של 5 מ' לפחות מקו המגרש. <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בין קו הבניין למסחר ובין קו המגרש (קו בניין 0) תותר בניית קולונדה לטובת הולכי הרגל. 2. גובה קומת המסחר - עד 6 מ'. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 20% משטח קומת המסחר. 3. סככות צל בשצ"פ לכיוון הנחל ניתן לבנות עד קו 0 בצד הדרומי. 4. יבנה קיר או גדר הפרדה בין גבול המגרש המלונאי ובין השצ"פ בגובה מיני 40 ס"מ. גמר הקיר יהיה עפ"י הנחיות מרחביות כפי שיקבעו. במקומות בהם הקיר יהיה גבוה מ 1 מ' יש לטעת רצועת צימחייה ועצים ממינים מקומיים להסתרת הקיר. 5. חזית הבינוי לכיוון נחל קצרין תעשה בקומות מדורגות עם נסיגת הקומות כלפי צפון (מכיוון נגדי לנחל) על מנת לשלב את המבנה בתוואי נוף הסביבה. 6. הכנת תכנית וחזית אדריכלית המראה את השתלבות המבנים בנוף הסביבה תנאי למתן היתר הינו הצגת תכנית וחזית אדריכלית המפרטת את חומרי הגמר והצבע ואת השתלבות המבנה בסביבה כלפי הנחל. ההגשה תכלול הדמיות ממוחשבות שמציגות את המבטים מכיוון הנחל ומכיוון הרחוב. 7. החזית המסחרית תתוכנן כארקדה ברצף אדריכלי בקו בנין אפס לרחוב, לצורך שילוב מעבר חופשי להולכי רגל מוצלל של רחוב 3 מ'. 8. כל מערכות התשתית במגרש יהיו תת קרקעיות כולל חשמל. 9. קומת מסחר בקו בניין 0 בשילוב של ארכדה במעבר הרחוב. 10. נסיגה של מבני המגורים בקומות שמעל קומת הכניסה - 5 מ' מקו מגרש לכיוון רחוב הזויתן. 11. פיתוח המגרש המלונאי-בין גבול מגרש לקו בנין בצד הדרומי (נחל קצרין) לא תותר בניה למעט שבילים ומעקות, בריכות נוי, בריכת שחיה וסככות צל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	3	6	5	5		1						0	150	17438	1	מגורים ותיירות מוסדות ציבור ותחבורה	מגורים ותיירות
(6) 1770	(5) 3	6	(4) 5	(4) 5		(3) 6	25	118	(2) 59	(1) 1000		1020	9180	17438	1	מגורים	מגורים ותיירות
(6) 2000	3	6	5	5	2	6	25	(7) 200	(2) 59	400	455	1100	8520	17438	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
	(10) 3	6	5	5		(9)	25		(2) 59	100	(8) 700	100	(8) 1000	17438	1	מסחר	מגורים ותיירות

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 המבנה ימדד ממפלס המדרכה הקיימת ברחוב מול הכניסה לבניין.
- ניתן יהיה לבנות הצללות למסחר עד קו בנין 0.
- ניתן יהיה להעביר עד 10% משימוש לשימוש.
- ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי ששך זכויות הבנייה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור שטחי שירות לחניות מתחת לכניסה הקובעת.
- לכל השימושים. לא כולל שטחים לא מקורים.
- יותר חיבור גגות מבני המגורים בקומה העליונה בלבד והקמת בית קפה, ספא, פאב, בריכת שחיה ומבנים תומכים בבריכה כגון חדר מציל, חדר עזרה ראשונה, מלתחות ושרותים - חלק משימושים אלה יבוא על חשבון שטחי המסחר וחלק על חשבון שטחי המלונאות...



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(4) מרחק בין המבנים לא פחות מ-6 מ'.

(5) נסיגה של מבני המגורים מעל קומת המסחר : 5 מ' מקו מגרש.

(6) לא יותר ניוד של שטח זה לשטחי בנייה שאינן מרפסות. סגירת המרפסת מהווה סטיה נכרת.

(7) חדרי מלון.

(8) קומת מסחר הפונה לשצ"פ במפלס מתחת למפלס הכניסה.

(9) בקומות קרקע + שניה ובקומת הגג של מבני המגורים לשמושים של בית קפה, פאב, מסעדה, בריכת שחיה, מועדון ספא ושרותים תומכים בבריכת שחיה כמו חדר עזרה ראשונה, חדר מציל ומלתחות

ושרותי בריכה.

(10) קומת מסחר-בשילוב של ארכדה במעבר הרחוב, ברוחב קו בנין 0.0 ברוחב 3 מ'. ארכדה תבנה לאורך 70% לפחות מחזית המבנה.




תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע תשתיות מגורים ומסחר יחד. 2. הכנת תכנית פיתוח המשלבת את התחום המלונאי עם תכנית שצ"פ ציבורי לבחינת הקשרים וגישה ציבורית לפארק. 3. הבניה למלונאות ומגורים תתבצע בו זמנית או המלונאות תבנה קודם למגורים. 4. לתת פתרון לתעלת ניקוז הקיימת בשטח (תת קרקעית, העתקה וכו') בנספח ניקוז וחוברת ניקוז. ובנוסף להגיש במקביל עם תכנית- לאישור ועדה כהנחיות מרחביות למגרש. 5. תכניות ביוב מפורטות ומאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. 6. סימון מיקום פחי האשפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. 7. 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. 8. קיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. 9. תכנון מפורט ואישור לנספח ניקוז (בדגש על התנעת תעלת נחל קצרין) לפי דרישות רשות ניקוז כנרת. 10. נספח נגר עלי. 11. אישור תכנית בינוי בקני"מ 1:250 בוועדה המקומית. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, הדמיות אדריכליות למתחם, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור ועדה המקומית.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תהיה תואמת למסמך הנחיות מרחביות המשוייך לתכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
	<p>תקן החנייה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לכל מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור</p>	<p>6.5</p>



חשמל	6.5
<p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו 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>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>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 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 חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

הוראות פיתוח	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. סככות צל בשצ"פ לכיוון הנחל ניתן לבנות עד קו 0 בצד הדרומי. 2. יבנה קיר או גדר הפרדה בין גבול המגרש המלונאי ובין השצ"פ בגובה מיני 40 ס"מ. גמר הקיר יהיה עפ"י הנחיות מרחביות כפי שיקבעו. במקומות בהם הקיר יהיה גבוה מ-1 מ' יש לטעת רצועת צימחייה ועצים ממינים מקומיים להסתרת הקיר. 3. חזית הבינוי לכיוון נחל קצרין תעשה בקומות מדורגות עם נסיגת הקומות כלפי צפון (מכיוון נגדי לנחל) על מנת לשלב את המבנה בתוואי נוף הסביבה. 4. הכנת תכנית וחזית אדריכלית המראה את השתלבות המבנים בנוף הסביבה תנאי למתן היתר הינו הצגת תכנית וחזית אדריכלית המפרטת את חומרי הגמר והצבע ואת השתלבות המבנה בסביבה כלפי הנחל. ההגשה תכלול הדמיות ממוחשבות שמציגות את המבטים מכיוון הנחל ומכיוון הרחוב. 	



6.6	הוראות פיתוח
	<p>5. החזית המסחרית תתוכנן כארקדה ברצף אדריכלי בקו בנין אפס לרחוב, לצורך שילוב מעבר חופשי להולכי רגל מוצלל של רוחב 3 מ'.</p> <p>6. כל מערכות התשתית במגרש יהיו תת קרקעיות כולל חשמל.</p> <p>7. קומת מסחר בקו בניין 0 בשילוב של ארכדה במעבר הרחוב.</p> <p>8. נסיגה של מבני המגורים ומבנה המלון בקומות שמעל קומת הכניסה - 5 מ' מקו מגרש לכיוון רחוב הזיתן.</p> <p>9. פיתוח המגרש המלוונאי-בין גבול מגרש לקו בנין בצד הדרומי (נחל קצרון) לא תותר בניה למעט שבילים ומעקות, בריכות נוי, בריכת שחיה וסככות צל.</p>

6.7	ניקוז
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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 פקיד היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שתקבע הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת פקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת פקיד היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס גזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>

6.9 פסולת בניין	
	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.



6.10 פיתוח תשתית	
	<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 הועדה המקומית.</p> <p>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 ככל הניתן.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים 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>



6.11 היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12 הנחיות מיוחדות	
	בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.

6.13 שרותי כבאות	
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.
ביצוע המלון במקביל או לפני ביצוע מבני המגורים.