

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0722918

פארק עירוני קצרין

צפון

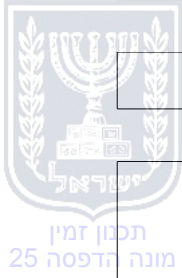
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לפארק העירוני של קצרין והיא נגזרת של תכנית המתאר הכוללת ג/19968. שטח הפארק כ-990 ד' וכ-100 דונם מתוכו מיועדים לשימושי תיירות בהיקף של כ-15,000 מ"ר בנוי. הועדה המקומית החליטה לנייד שטחי בנייה ממתחם 1 עירוני מעורב, ייעוד מבני ציבור בהיקף של 7,000 מ"ר לטובת בינוי בשטח הפארק.

התכנית נמצאת בגבולות מתחם 16 בתכנית הכוללת המאושרת של קצרין ג/19968. מתחם 16 יכלול גם תכנית נוספת, תכנית מתחם מגורים ותיירות שמספרה 220-0548685 המתווספת ממתחם 12, כדי שהתכנית תאושר בסמכות הוועדה המקומית ע"פ הוראות התכנית הכוללת המאפשרת שינוי גבולות מתחם בסמכות הוועדה מקומית. כמו כן, גבול מתחם 16 בחלק המזרחי שמדרום לרובע 13 הוגדל על מנת לכלול את דרך הגישה לפארק מרובע 13. ראה את נספח ההליכים הסטטוטוריים המצורף.

התכנית מציעה לפתח את שטח הפארק כפארק טבע, עם התערבות מינימלית בטופוגרפיה ובצומח הטבעי ועם מערכת בסיסית של שבילים, מוקדי פעילות קטנים, פינות מנוחה ושהיה ונקודות תצפית.

בשוליים הדרומיים של הפארק נקבע תא שטח בן כ-100 דונם המיועד לתיירות ובו יתאפשר פיתוח כפר נופש בן עד 150 חדרים, על פי תקני משרד התיירות. בינוי המלון יתמזג בשטח הטבעי וגובהו לא יעלה על 2 קומות.

התכנית כוללת דרך נופית המאפשרת גישה ללב הפארק ולתא השטח המלונאי מרובעים 12 ו-13.

התכנית מאפשרת חיבור מוצא הביוב של רובע 13 בקו גרביטציוני דרך תחום התכנית אל הקו המאסף של רובע 12 ואל פתרון הקצה ומייתרת את הצורך בתחנת שאיבה ובשטח למתקן הנדסי ודרך גישה למתקן ההנדסי של רובע 13.



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

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

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	220-0722918	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	960.641 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	265059
קואורדינאטה Y	765093

1.5.2 תיאור מקום

בין רובע 12 לרובע 13 ובין רחוב הזויתן מצפון לגבול שמורת יהודיה מדרום

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק	102-103	105
201054	מוסדר	חלק	231, 257, 287	218, 246, 286
201055	מוסדר	חלק	171, 211	2, 4

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

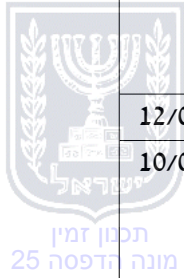
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גולן

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2019	11826	8288		פירוט	ג/ 19968
10/05/2017	5998	7505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1035 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1035
07/12/2016	1317	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1032 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1032
03/09/2009	5580	5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17040 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17040
12/03/2001	1972	4970		החלפה	ג/ 5079



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרי קלאוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרי קלאוס		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט עדכון חלוקה למתחמים	16: 20 11/04/2021	מירב תא-אור	11/04/2021	1	1: 5000	מחייב	הליכים סטטוטוריים
לא	תשריט יעודי קרקע-מצב מאושר	10: 13 28/02/2020	מירב תא-אור	27/02/2020	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה כלכלית תיירותית	10: 46 29/02/2020	ניר אולמן	17/02/2020	34	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עפ"י תמ"א 34ב/3-פרשה טכנית	15: 16 20/12/2020	ענבל אברהם	30/04/2020	20	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	ניקוז-גליון תנוחה	15: 21 20/12/2020	ענבל אברהם	16/04/2020	1	1: 2000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית ניקוז-רחבות ואזורי פנאי	15: 38 20/12/2020	ענבל אברהם	16/04/2020	1	1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי - גליון 1 מתוך 3 - תכנית הפארק	08: 52 21/12/2020	אמיר בלום	20/12/2020	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - גליון 2 מתוך 3 - הגדלת רחבות ואזורי פנאי	10: 17 28/02/2020	אמיר בלום	27/02/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - גליון 3 מתוך 3 - חתכים-שבילים, רחבות ואלמנטים	10: 18 28/02/2020	אמיר בלום	27/02/2020	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	09: 24 01/03/2020	דורון לנג	13/02/2020	42	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-הוכן על פי סקר עצים בוגרים שנערך על ידי דורון לנג	09: 27 01/03/2020	אמיר בלום	10/02/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית בינוי ופיתוח למלון תא שטח 4. התכנון האדריכלי של הבינוי והתווית הארגון המרחבי של האתר על ידי פרופ. אדריכלית שרי קלאוס	08:48 21/12/2020	אמיר בלום	20/12/2020	1	1:500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה ודרכים - גליון 1 מתוך 3 - תכנית תנועה וגבהים גליון מערבי	10:01 27/04/2021	גל גרונר	21/03/2021	1	1:1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה ודרכים - גליון 2 מתוך 3 - תכנית תנועה וגבהים גליון מזרחי	10:02 27/04/2021	גל גרונר	21/03/2021	1	1:1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה ודרכים - גליון 3 מתוך 3 - חתכים לאורך כבישים 1-3, חתכים לאורך קוי ביוב 5, 6	10:10 27/04/2021	גל גרונר	21/03/2021	1	1:2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב עפ"י תמ"א 34/ב-3-פרשה טכנית	10:24 27/04/2021	אהרון שרף	30/03/2020	9	1:1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-גליון 1 מתוך 2-תכנית כללית מים וביוב	10:31 27/04/2021	אהרון שרף	02/04/2020	1	1:2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-גליון 2 מתוך 2-תכנית מערכת מים וביוב	10:32 27/04/2021	אהרון שרף	02/04/2020	1	1:1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	דוח גיאולוגי ראשוני	22:06 07/10/2019	ליאור אהרון	30/10/2017	30	1:1	רקע	סקר גיאולוגי

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)		04-6088234	04-6088231	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלאכה 3, ת.ד. 515 נוף הגליל 1710501.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קצרין	קצרין	(1)		04-6969696	04-9085679	
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(2)		04-6088234	04-6088231	

(1) כתובת: מרכז מסחרי איתן ת.ד. 28 קצרין 1290005.

(2) כתובת: המלאכה 2, ת.ד. 515 נוף הגליל 1710501.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה

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	שרי קלאוס	33881	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-7503637	03-7503660	sari@ethos-group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	מירב תא-אור	83724	תא-אור אדריכלים	אבטליון	(2)		052-3839694		ofertaor@gmail.com
מתכנן עירוני וסביבתי	יועץ כלכלי	ניר אולמן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(3)		03-6102837	03-7526182	nir@urbanics.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(4)		04-6369266		lang.doron@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(5)		04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדסת מים MA	יועץ	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(6)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(7)		04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
תכנון סביבה ונוף	יועץ סביבתי	עליזה רפפורט-רוטמן		עליזה רפפורט רוטמן	יעד	(8)		04-9909889		office@alizar.co.il
הנדסה אזרחית	מהנדס	אהרון שרף	18718559	שרף גרופ בע"מ	זכרון יעקב	(9)		054-3300549		sharffgroup@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	ליאור אהרון		ליאור אהרון, משרד ליעוץ גיאולוגי	אלמגור	(10)		052-4296302		lior.geology@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782	ע.ה.ג. שרותים הנדסיים בע"מ	נוף הגליל	(11)		04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: אלכסנדר ינאי 3.

(2) כתובת: יפה נוף 40.

(3) כתובת: זיבוטינסקי 1.

(4) כתובת: ת.ד. 266 גבעת חיים איחוד 3893500.

- (1) כתובת : אלכסנדר ינאי 3.
- (5) כתובת : התשבי 14.
- (6) כתובת : רח' הרוזם.
- (7) כתובת : יוזמה 2.
- (8) כתובת : אלת המסטיק 16.
- (9) כתובת : הרקפת 46ב'.
- (10) כתובת : חרשים.
- (11) כתובת : ברוש 21.



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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק עירוני בקצרין, הקמת אזור תיירות הכולל כפר נופש ו/או מרכז בריאות ושימושי מסחר, ספורט ונופש בהיקף של כ-15,000 מ"ר בנוי ברוטו, בהתאם לתכנית המתאר והתוויית דרך נופית.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כדלהלן:
 - א. קביעת גבול התכנית.
 - ב. שינוי מיעוד מבנים ומוסדות ציבור ואכסון מלונאי ליעוד תיירות ומתן אפשרות למרכז בריאות בשטח התיירות.
 - ג. שינוי תוואי דרך נופית.
2. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
3. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים.
4. פרוט שטחי בניה לפי יעודם:
 - א. קביעת שטחי בניה ליעוד תיירות עבור כפר נופש ו/או מרכז בריאות ושימושים נלווים בהיקף של 11,000 מ"ר (שטח כולל) ושטחי מסחר ספורט ונופש בהיקף של 4,000 מ"ר (שטח כולל).
 - ב. קביעת שטחי בניה בפארק למזנונים/בתי קפה, משרדים, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומגדלי תצפית בהיקף של 1,000 מ"ר (שטח עיקרי).
 - ג. קביעת שטחי בניה בפארק לסככות, פרגולות והצללות בהיקף של 5,800 מ"ר.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות חומרי גמר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	4
שטחים פתוחים	16, 15
שטח ציבורי פתוח	14 - 11
פארק / גן ציבורי	36 - 31
יער פארק	19, 18
נחל/תעלת נחל	52, 51
דרך מאושרת	8 - 6
דרך נופית	5
מגורים ותיירות	22, 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך נופית	5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער פארק	19, 18
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	52, 51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	36 - 31
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	4
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יער פארק	18
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	35, 34, 32, 31
גשר/מעבר עילי	דרך נופית	5
דרך / מסילה לביטול	דרך נופית	5
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	52
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	34, 33, 31
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	16
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	5
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	52, 51
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	34 - 31
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	16, 15
ציר נחל	דרך נופית	5
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	52, 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,687.12	0.49
יער פארק מוצע	27,500.64	2.86
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,231.96	0.13
מגורים ותיירות	3,210.81	0.33
מתקן הנדסי	1,599.73	0.17

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
93.81	903,555.45	שטח ללא יעוד מתכנית מפורטת
0.41	3,939.38	שטח פרטי פתוח
1.61	15,505.76	שטח ציבורי פתוח
0.20	1,964.27	שטחים פתוחים
100	963,195.12	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.37	3,523.93	דרך מאושרת
3.46	33,341.25	דרך נופית
2.29	22,045.3	יער פארק
0.32	3,041.86	מגורים ותיירות
1.09	10,479.02	נחל/תעלת נחל
81.73	787,237.46	פארק / גן ציבורי
0.62	5,930.4	שטח ציבורי פתוח
0.17	1,615.84	שטחים פתוחים
9.96	95,980.06	תיירות
100	963,195.12	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות אירוח, מרכז בריאות, שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, לובי, חדר אוכל, מסעדות, חדרי ישיבות, חדרי פעילות, חדרי כינוסים, סדנאות לימוד ותרגול, בית כנסת, מועדון בריאות, חדרי טיפולים, מועדון ילדים, מסחר תיירותי, שרותי תיירות, שרותים ציבוריים, מטבחים, חדרי מכונות, מחסנים, חדרי קירור, חדרי שרות חדרנים, משרדים המשרתים את המלון, חדרי עובדים, משק בית, לובנה, כביסה.</p> <p>2. שטחי תצפית. התכנסות ומנוחה על גגות מבנים</p> <p>3. שטחים פתוחים המשרתים את המלונאות, דוגמת חניה, גינון, שטחי ספורט, מגרש משחקים, בריכת שחיה, גינת ירק וכל השימושים הנלווים על פי התקנים לתכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.</p> <p>4. מתקנים לייצור חשמל ו/או מים ממקורות בני קיימא.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח התיירותי יהיה מבוקר וזהיר וייקבעו הוראות לניהול המבקרים בשטח למניעת פגיעה בשטחים הפתוחים הכלולים בתחומו או הסמוכים לו ובשטחי שמורת טבע יהודיה.</p> <p>2. תכנון המלון יהיה לכל הפחות בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>4. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד או בבעלות יותר מגורם אחד, על פי תנאי תמ"א 12</p> <p>שינוי מס' 1 סעיף 5.1.4.</p> <p>5. יותר לבנות את המלון ב-2 עד 3 שלבים, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר פיצול תא שטח 4, באישור מהנדסת הועדה</p> <p>2. 50 דונם מהשטח יפותחו בפיתוח אקסטנסיבי, באופי בו יפותח הפארק, ובפרט האזור הסמוך לשמורת יהודיה. השטח האקסטנסיבי הפתוח לא יגודר בגדר היקפית.</p> <p>3. תינתן לציבור גישה לנקודת תצפית אל הנוף</p> <p>4. הנחיות לעיצוב אדריכלי ופרוט חומרי גמר:</p> <p>א. הבינוי ייעשה ככל הניתן, תוך שמירה והבטחת נצפות לנוף בין אם על ידי בינוי מדורג ובין אם באמצעים תכנוניים אחרים.</p> <p>ב. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ג. בינוי המלון ייתמזג בשטח ויתוכנן כך שהנצפות של המלון תהיה מצומצמת ככל האפשר.</p> <p>ד. החניה בשטח המלונאות תהיה על פי תקן קיים לעת הוצאת ההיתר. בכל 5 עד 6 חניות יינטעו עצים מקומיים.</p> <p>ה. חומרי הגמר יהיו כנדרש בהנחיות המרחביות ויפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. שטחי בינוי רציפים "יקטעו" ע"י רצועות ירוקות לצורך שימור נצפות וריכוך המסה הבנויה.</p> <p>ז. רצועה ירוקה משמעותית תפותח בחזית הבניין כלפי שמורת יהודיה ונחל קצרין.</p>

4.1	תיירות
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, העדכניים במועד הגשת הבקשה להיתר 2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתכלול תכנון העמדת הבינוי בהתאמה לטופוגרפיה, כולל חתכי בינוי הכוללים גם את הפארק ואת השכונות הסמוכות, על רקע קו קרקע טבעי המראים כי המבנה תוכנן בדרוג לפי כוון הטופוגרפיה, לאישור הועדה המקומית 3. תוצג חלוקה לגושי בינוי והפנייתם באופן המאפשר, ככל הניתן, מבטים לנוף ומאפשר הפחתת עומס חום, הגברת תאורה טבעית ואיורור טבעי. 4. חללי חוץ המשמשים לשהיית אנשים יוצללו בלפחות 50% משטחם. 5. תוצג התייחסות ל"חזית חמישית" בהתאם להנחיות המרחביות. 6. החנייה העלית תהיה מוצלת ע"י פרגולות או עצים בוגרים. לחילופין תותר הצללה בקירוי הכולל פנלים סולריים. 7. תתוכנן תאורה טבעית ואיורור טבעי, ככל הניתן, באזורי ההתכנסות (לובי, מסעדה וכד') 8. ובחדרי הארוח. 9. תתוכנן ותבוצע מערכת סולארית לאספקה של מים חמים לכל השימושים במלון. 10. מחוייבת תאורה ממוקדת לשבילים, מדרכות וכבישים במתחם, באופן שיימנע זליגת אור. 11. ככל שניתן, ייעשה שימוש חוזר במים כדוגמת מיחזור מים מטוהרים להדחת אסלות, שימוש חוזר במי מזגנים וכו' באישור משרד הבריאות לעמידה בדרישותיו באותה עת. 12. תוגש תכנית עקרונית להשקייה לפי אזורים על גבי תכנית הפיתוח המפורטת. 13. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה שיסומן בבקשה להיתר. 14. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>פארק ציבורי, חניות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תאורת שבילים, דרכי שרות המשרתות את הפארק, גינות, פינות ישיבה, הצללות, מתקני שתייה, שילוט, עמדות ומגדלי תצפית, מתקני ספורט עממי ופעילות פנאי, מעבר תשתיות, מבני תשתיות קטנים כדוגמת חדרי שאיבה וחדרי טרפו, שרותים ציבוריים, עמדות למזנון/בית קפה נייד, מזנון, בית קפה, מסעדה, משרדים המשמשים לניהול הפארק בלבד, מחסני ציוד לתחזוקת הפארק בלבד, מתקני משחק, מתקני כושר.</p> <p>לא יורשה להקים בתחום הפארק מגרשי ספורט גדולים אשר ישנו את אופי המקום.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>על רצועת הנחל במרחק 100 מ' מצידו הנחל חלות הנחיות מיוחדות. הרצועה תישמר כ"רצועה לחה" בה יותר פיתוח מינימאלי בלבד הכולל שבילי הליכה ורחבות על הנחל. לא יותר כל בינוי בתחום זה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p>



פארק / גן ציבורי	4.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. שימוש בצמחיה מקומית ופיזור דומה לשטחים הטבעיים. יינטעו עצים השולטים בנוף הקיים (אלון התבור, שיזף מצוי, מיש דרומי) במקבצים ובבודדים. ייעשה שימוש בצמחים חסכוניים במים. 2. השקייה: תתוכנן ותבוצע השקיה חסכונית ויעילה 3. שטחים שיופרו כתוצאה מעבודות, ישוקמו ע"י צמחייה מקומית כדוגמת המצוי בסביבה הטבעית הסמוכה. 4. מדרונות רובע 13 יוקדשו לצמחיית הגולן בתיאום עם מכון שמיר. 5. תאורה: תאורה תתוכנן אך ורק בשבילים וברחבות שאינן בתחום החיץ של הנחל. כלל התאורה תהיה נמוכה, עם אלומה צרה שתופנה אך ורק לשבילים ולרחבות. כלל התאורה תתוכנן בהתאם להנחיות רט"ג למניעת זיהום אור. יתוכננו משטרי תאורה שונים בהתאם לצורך-תאורת לילה-התמצאות, תאורת יום וערב על פי הנדרש 6. גגות מבנים יהיו שטוחים או משופעים בשיפוע מתון בהתאם להערה א 7 בטבלת זכויות הבניה. הגגות יטופלו כחזית חמישית בהתאם להנחיות המרחביות. 7. בחניות יתוכננו ערוגות עצים לכל אורך החניות. 8. מעל הנחל יהיה גשר בגובה של 4.5 מטר ממפלס המים בנחל. חיפוי הקירות התומכים בשולי הגשר יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. 9. עבודות עפר: על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים או התשתיות להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מתחום הפארק למקום שפך עירוני מאושר. קרקעות נקיות מפסולת וסלעים מקומיים ישמרו בתחום הפארק לעבודות הפיתוח. 10. חיפוי קירות מתקני תשתית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות על מנת שייטמעו בשטח ככל שניתן. 11. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות 12. לפני תחילת עבודות יסומנו באופן ברור השטחים הטבעיים שלא יופרו ואליהם לא ייכנסו כלים הנדסיים. 	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:250/1:500 על פי דרישת הועדה המקומית כולל פיתוח התשתיות הנדרשות בתחומי האתר ומחוצה לו. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה שיסומן בבקשה להיתר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	ג
יער פארק	4.3
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, כמפורט בסעיף 4.3.2. 2. הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער, כמפורט בסעיף 4.3.2 ובהתאם לתמ"א 22 ותמ"א 22 שינוי 8. 3. אזור זה מיועד לעצים ולנטיעת עצים המתאימים לאזור מבחינת סוג הקרקע, תנאי אקלים, הקניית צל. הנטיעות יבוצעו בדלילות תוך התייחסות ושמירת המאפיינים הגיאומורפולוגיים של האזור. 4. יבוצעו הפעולות הדרושות לקיומו ותחזוקתו של היער, בכלל זה נטיעת עצים בדלילות תוך שמירה על מאפייני טבע ונוף אופייניים, דרכי שרות יערניות. פיתוח שבילים ודרכי שרות ליער. נופש וחניונים, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים ללא בינוי שישמשו לבילוי בחיק הטבע, 	4.3.1

<p>יער פארק</p>	<p>4.3</p>
<p>בצמוד לדרכי יער ובנגישות לציבור הרחב. אתרי הנצחה ופינות זיכרון לתורמים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעייה המותרים על פי כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית זו. כל פעילות בשטח תתוכנן ו/או תבוצע ע"י קק"ל או בתיאום עמה.</p> <p>5. תותר העברת תשתיות על פי הוראות תמ"א 22 על שינוייה ועל פי תמ"א 34ב'5.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ממשק היער ופעולות יערניות מתוכננות:</p> <p>א: הכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני/מכני בנקודת הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית שיחים, לימנים וטראסות אבן</p> <p>ב. הרכב מינים בנטיעה: עצי א"י, עצים רחבי עלים, שיחים, עצי בוסתן.</p> <p>ג. פעולות ממשק מותרות: אחזקת מתקנים, דילות זרעים, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, שיקום משריפות ומחלות.</p>	<p>א</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. עבודות תחזוקה וייצוב הנחל.</p> <p>2. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>3. מעברים להולכי רגל וגשרים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא תותר כל פעילות בנחל אשר חורגת מהוראות תמ"א 1.</p> <p>2. כל תכנון ופעולה בתחום הנחל יש לאשר מול רשות ניקוז ונחלים כנרת".</p> <p>3. יש לאפשר מעבר הולכי רגל רצוף לאורך הנחל, כולל במעבר תחת גשר.</p> <p>4. יש לאפשר המשכיות מבטים דרך הנחל.</p> <p>5. יש לאפשר רציפות אקולוגית לאורך הנחל.</p>	<p>א</p>
<p>דרך נופית</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך גישה לפארק, לאזורי חניה ולשטח תיירות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הדרך תעמוד בקריטריונים של פגיעה מינימלית בשטחים הפתוחים, בעצים קיימים ובעתיקות.</p> <p>2. היה ונמצאו בתחום זכות הדרך אלמנטים בעלי ערך נופי/תרבותי/היסטורי כעצים, צמחיה מיוחדת או שרידים ארכיאולוגיים, תותר סטייה של עד 10.0 מ' מזכות הדרך המסומנת בתשריט יעודי הקרקע ותותר הרחבת זכות הדרך לצורך פיצול בין המדרכה ושביל האופניים לבין המיסעה לטובת שמירת הערכים האמורים ובתנאי שעקרונות התכנון ההנדסי יישמרו</p> <p>3. ככל שתותקן תאורת דרך, התאורה תהיה נמוכה ותתוכנן כך שתימנע זליגת אור לסביבה.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.5	דרך נופית
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה על יעוד זה חלות הוראות תכנית תמל/1032 או תכנית תמל/1035 בהתאמה
4.7	מגורים ותיירות
4.7.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרד למקצוע חופשי ג. יחידות אירוח כפריות ושרותי תיירות משלימים על פי הגדרות תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יתר ההוראות ימשיכו לחול לפי תכנית תמל/1032
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	בתאי שטח 11, 12, יותרו השימושים הבאים: פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם, מגדל תצפית, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ, מתקני הצללה, תצוגות ארכיאולוגיות, מרכזים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, שרותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה, בית קפה, חניה, השהיה וניהול מי נגר. בתאי שטח 13, 14, יותרו השימושים הבאים: גינות ציבוריות בתחומן יותר מעבר, שהיה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינות אינטנסיבי ואקסטנסיבי, סככות הצללה, שבילים לרכבי אופניים, מתקני משחק וספורט, חניה ציבורית, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, חדר שנאים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות על תאי שטח 11, 12, חלות הוראות תכנית תמל/1035 על תאי שטח 13, 14, חלות הוראות תכנית תמל/1032
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מצללות, מזרקות ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, שרותים ציבוריים, טיילת נופית הכוללת מצפורים, שבילים להולכי רגל ואופניים וגישה לרכב תחזוקה/חרום.

שטחים פתוחים	4.9
העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, חדר שנאים, צירי נויקוז ומתקני השהיה והחדרת נגר עילי, ריהוט גן ועמודי תאורה.	
הוראות	4.9.2
הנחיות מיוחדות	א
על יעוד זה חלות הוראות תכנית תמל/1032	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	0	0	7000	0	0	200	6800	36 - 31		פארק / גן ציבורי
3	3	3	3	3	150	11000	0	0	1200	9800	4	מלונאות (אכסון מלונאי)	תירות
3	3	3	3	3	6	4000	0	0	600	3400	4	מסחר ספורט ונופש	תירות
5	5	3	3	2	1	15000	0	0	2400	12600	4	<סך הכל>	תירות
5	5	3	3	2	1	320	0	0	70	250	21	מגורים	מגורים ותיירות
5	5	3	3	2	1	292	0	0	92	200	21	אירוח כפרי	מגורים ותיירות
5	5	3	3	2	1	320	0	0	70	250	22	מגורים	מגורים ותיירות
3	3	3	3	2	10	146	0	0	46	100	22	אירוח כפרי	מגורים ותיירות
3	3	3	3	3	30	7	9.2	0	0	9.2	12, 11	4905 (11)	שטח ציבורי פתוח

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:

א 1. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שרות.

א 2. תותר העברת זכויות בניה לשטחי שרות אל מתחת לכניסה הקובעת באישור מהנדס הועדה.

א 3. תותר העבר זכויות בניה ותכנית מתא שטח 11 לתא שטח 12 ומתא שטח 12 לתא שטח 11 באישור מהנדס הועדה.

- א 4. בתאי שטח 11, 12, 13, 14 תותר בניית חדרי שנאים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לתא שטח.
 א 5. גובה מבנים יימדד, אלא אם כן נאמר אחרת, ממפלס הכניסה למבנה, עד למפלס פני התקרה העליונה. יותר למעקה גג, למסתורים, לציוד טכני וליציאה לגג לחרוג מעל לגובה זה.
 א 6. שטח יציאה לגג לא יעלה על שטח גרעין המדרגות המוליך אל הגג.
 א 7. יותרו גגות משופעים, בשיפוע שלא יעלה על 15%. גובה גגות משופעים יימדד, אלא אם כן נאמר אחרת, ממפלס הכניסה למבנה, עד לפני הגג, בנקודה שמעל הפנים החיצוניות של הקיר החיצוני של המבנה, בצד הנמוך של הגג.
 א 8. הערות א 5, א 6, א 7, ברמת הטבלה, לא יחולו על מגדלי תצפית
 א 9. במידה ותא שטח 4 יפוצל תותר חלוקת זכויות בין המגרשים החדשים באישור מהנדס הועדה, ובלבד שסך הזכויות יישמר ובלבד שהזכויות למלון יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
 א 10. בתא שטח 4, בשימוש "מסחר, ספורט ונופש" יותר בנוסף שימוש למבני תרבות, כנסים, אירועים, פנאי, שרותי תיירות, גלריות, משרדים, סדנאות אמנים, מבני שרות ומתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי מותר למזוננים/בתי קפה 200 מ"ר, למשרדים 200 מ"ר, לשרותים ציבוריים 200 מ"ר, למתקנים הנדסיים 200 מ"ר, למגדלי תצפית 200 מ"ר, לסככות, פרגולות והצללות 5,800 מ"ר.
 (2) שטח שרות מותר למזוננים/בתי קפה 40 מ"ר, למשרדים 20 מ"ר, לשרותים ציבוריים 20 מ"ר, למתקנים המשרתיים את הפארק ולמחסני ציוד לתחזוקת הפארק 120 מ"ר.
 (3) זכויות הבניה ברשומה זה מהוות את הסך הכולל של הזכויות המותרות בתאי שטח 31-36 גם יחד. חלוקת הזכויות בין תאי השטח תהיה על פי קביעת מהנדס הועדה.
 (4) גובה מגדלי תצפית ייקבע בתכנון מפורט, באישור מהנדס הועדה.
 (5) מספר הקומות של מגדלי תצפית ייקבע בתכנון מפורט, באישור מהנדס הועדה.
 (6) שטח מינימאלי.
 (7) חדרי אירוח מלונאי.
 (8) יותר לפרגולות והצללות על גגות לחרוג מעל גובה זה.
 (9) מספר זה מתייחס למספר יחידות אירוח כפרי ולא נכלל במניין סה"כ יחידות דיור.
 (10) מספר זה מתייחס למספר יחידות אירוח כפרי ולא נכלל במניין סה"כ יחידות דיור.
 (11) השטח הכולל של תאי שטח 11 ו-12.
 (12) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה למגדל תצפית לא יעלו על 300 מ"ר בתכסית של עד 100 מ"ר. יתרת זכויות הבניה תותר לקיוסק או בית קפה או מסעדה בהיקף בינוי מצטבר (ביחס לתאי שטח ביעוד שצ"פ בתכנית תמ"ל/1035 ששטחם גדול מ-5 ד') שלא יעלה על 150 מ"ר ו/או למבני שרותים ציבוריים, משרדי תפעול ומזון וכו' בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל מבנה. יותר להצמיד מבנים זה לזה.
 (13) הגובה למגדל התצפית. שאר המבנים בגובה עד 3 מ'. מספר המפלסים במגדל התצפית על פי תכנון מפורט.
 (14) קו בניין 0 לשטחים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה למלון בשטח התיירות הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות ותכניות בנושאים הבאים:
 - א. צורת מבנים, העמדת מבנים, מפלסי כניסה וגובה מבנים, תכנית של כל הקומות, תכנית גגות, חזיתות, חתכים, עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות וגגות המבנים, פרוט חומרי בניה וחיפוי.
 - ב. תכניות פיתוח ועיצוב שטחים פתוחים, חצרות, גינות וחניות כולל מפלסי כבישים, חתכים טיפוסיים וכל פרט אחר שיידרש להסברת התכנון המוצע.
 - ג. הדמיות לתיאור התכנון והפירוט
2. תנאי לאישור לכל בקשה להיתר בניה למבנים שונים שנדרש לחברם למערכת המים והביוב יהיה אישור בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב שישרתו את המבנים הנ"ל על ידי משרד הבריאות.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המהווים חלק ממסמכי תכנית זו, לרבות ביצוע והקמה של שטחי ויסות וכלל מתקני הניקוז ממוצאי הניקוז מתכנית קצרין רובע 13 לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז עדכון אפריל 2020. תכנית הניקוז תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.
4. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית תנועה מפורטת על ידי משרד התחבורה ו/או רשות תמרור מוסמכת.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לאכלוס הפארק, המלון והשימושים הנוספים באזור התיירות: השלמת עבודות להקמת תשתית מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי התכנית למט"ש צור.

6.3**תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות דרכים, קוי מים, ביוב וניקוז, קווי תאורה ועמודי תאורה, תאי ביקורת, מרכזיות תאורה ארונות סעף וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית

ה. מים

- (1) תנאי למתן היתר בניה- אישור כל תכנית להנחת קווי מים על ידי משרד הבריאות.
- (2) תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) הקו הראשי הוא המקור העיקרי לאספקת מים. קו זה יעבור בתוואי מערכת הכביש ככל שניתן.
- (4) יש לוודא שקויים משניים, המסתעפים מקו ראשי, יהיו מעגליים ככל שניתן.
- (5) חיבורי שירות לצרכנים יסתעפו מקו ראשי או משני.
- (6) מערכת אספקת המים תתוכנן כך שתישמר זמינות מים בזמן תחזוקה ותקלות בקו. המערכת תתוכנן כך שבעת התפרצות של צינור ניתן יהיה לבודד את האזור הבעייתי מבלי להפסיק את אספקת המים בכל תא השטח.

ו. ביוב

- (1) תנאי למתן היתר בניה- אישור כל תכנית להנחת קווי ביוב על ידי משרד הבריאות.
- (2) תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים והביוב וע"י משרד הבריאות. יתאפשר אישור וביצוע של פתרון ביוב שונה מזה המוצע בנספח הביוב של תכנית זו.
- (3) איסוף מי השפכים של הפארק ייעשה על ידי מערכת גרביטציונית, אשר תעבור בתוואי מערכת הכבישים ככל שניתן.
- (4) במקום שנדרש להעביר קו ביוב שלא בתוואי הכביש, יש לתכנן דרך שרות שתאפשר גישה ותחזוקה של הקו והשוחות שלאורך הקו. יתאפשר אישור וביצוע של פתרון ביוב שונה מזה המוצע בנספח הביוב של תכנית זו.
- (5) מערכת האיסוף של הפארק תחובר למערכת האיסוף של רובע 12, ומשם אל מערכת האיסוף המובילה למט"ש צור.
- (6) קוטר מערכת האיסוף יאפשר חיבור של ספיקה עתידית מרובע 13, או ממקורות אחרים של העיר ככל שיידרש.
- (7) מתחם בית המלון יחובר למערכת האיסוף הגרביטציונית של הפארק. כתנאי לקבלת היתר בניה למבנה המלון, יזם בית המלון נדרש להגיש פתרון קצה לאיסוף השפכים ממתחם בית המלון וחיבורם למערכת העירונית (מערכת הפארק).
- (8) מערכת הביוב של בית המלון תתוחזק ע"י בית המלון.

ז. ניקוז

- (1) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. לא יותר ניקוז מי נגר אל מערכת הביוב העירונית
- (2) לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם ומכל



<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p style="text-align: center;">מקור אחר.</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>א. ככל הניתן ניקוזים יפתרו באופן טבעי ובעזרת אזורי השהיה והפנייה לנחל. ב. תכנון הפארק יתחשב במי נגר מתחום הפארק ומרובע 12 + 13. התכנון יבטיח קליטה, השהייה והפניית המים לערוצי הניקוז המשניים והראשיים (נחל קצרין). השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחי פנאי וטבע. ג. על תא שטח מס' 4 המיועד לתיירות יחולו ההוראות הבאות: (1) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים. (2) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למוצאי ניקוז לשטח. (3) שיעור השטחים החדירים יהיה 50% לפחות. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. נספח עצים בוגרים לתכנית (1) לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. (2) הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור (1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. (2) קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. (3) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. (4) כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. (5) עצים המיועדים לשימור בקרבת הכביש ישמרו ע"י קיר תומך כביש. לא יבוצעו עבודות ברדיוס השימור של העץ, 4 מטר מגזע העץ. (6) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- (1) בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- (2) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- (1) בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- (2) לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- (3) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ה. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

- (1) נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- (2) נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשים באופן שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.
- (3) תכונות עצים שיש לתעדף:
 - (א) נותני צל סוככנים
 - (ב) חסכנים במים
 - (ג) מאוקלמים
- (4) תכונות עצים מהם יש להימנע:
 - (א) בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 - (ב) עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - (ג) עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

ו. תחזוקת עצים ברחבי הפארק

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 10.0 בהוצאת משרד הביטחון.

6.6

איכות הסביבה

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
2. פסולת יבשה תפונה למיקום שייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה: עין זיתים או כל אתר אחר.
3. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש



<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, לרבות חניה תפעולית, חניה לאוטובוסים, חניה לאופנועים וחניה לאופניים. יותרו יותר מקומות חניה מהמינימום הנדרש בתקן</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) 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).</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) 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>ב. חציבה ומילוי</p> <p>(1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>(2) בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 אינרטי. <p>(3) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>יינתן היתר בניה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p>	<p>6.10</p>

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

ד. מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2.0מ'
- ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ'
- ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0מ'
- ז. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל
- ח. ארון רשת: 1.0מ'
- ט. שנאי על עמוד 3.0מ'

ה. מרחק מציר הקו:

- י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0מ'
- יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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.

6.11	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.12	פיקוד העורף
<p>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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.13	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.14	חלוקה ו/ או רישום
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחותמה ע"י יו"ר הועדה 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>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.15	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>	

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 25 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25