

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 656-0209700

גן לאומי מצדה מערב

מחוז

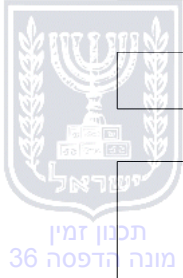
דרום

מרחב תכנון מקומי ערד, תמר

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

התכנית משתרעת על שטח של כ-174 דונם, במרחב שממערב למצדה - כחלק מגן לאומי מצדה המוכרז.

התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להסדרת הביקור, דרכי גישה וחניה, ופעילויות סיור וטיול תוך שמירה על מאפייניו הטבעיים של האזור המהווה חטיבת נוף-תרבות המשלבת מדבר ומורשת.

מרכז המבקרים, ייבנה במבנה שרובו טרסות משולבות בטופוגרפיה על מנת להיטמע ולהשתלב ככל הניתן בנוף תוך שימת דגש לחזית החמישית הנצפית למבקר מבימת ההר. המבנה יכלול: חלל לקליטת קהל, מרכז מידע, אולם מיצג, מזנון ושרותים, משרדי האתר ואזור תפעולי תחת קורת גג אחת

רשות הטבע והגנים קדמה את הכרזת הגן הלאומי מצדה כאתר מורשת עולמית של אונסקו והאתר הוכרז בשנת 2001, כמבטא 3 קריטריונים:

1. מצדה כסמל לממלכת יהודה בתקופתו של הורדוס, ומפלתה במאה הראשונה לספירה.
  - 2 ארמון הורדוס - דגם לבניה מפוארת של תחילת האימפריה הרומית, בצד החומות ומחנות המצור המציגים דגם מושלם של מתקני מצור אשר שרדו עד היום.
  - 3 גבורתם ונפילתם של מגני מצדה כמסמלות זהות תרבותית ואת המאבק לחרות.
- כל אלה בצד תכנית ממשק יעילה המנוהלת על ידי רשות הטבע, הקנו למצדה את הבסיס להכרזתה כאתר מורשת עולמית.

התכנית כוללת שני תאי שטח ;

תא שטח 1 - המהווה את ליבת התכנית מבואת הכניסה המערבית למצדה.

תא שטח 2 - להלן: חניון העמודים, הנדרש לצורך חניית ספיגה שתשרת את באי האתר שבתא שטח 1 בזמני מופעים והתכנסויות .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גן לאומי מצדה מערב

מספר התכנית 656-0209700

1.2 שטח התכנית 174.639 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 ערד, תמר

233120 קואורדינאטה X

580646 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גן לאומי מצדה מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות:

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה Y - 581300 X - 232100 לתא שטח 2 - תשריט 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100137	מוסדר	חלק		2, 4, 8
100141	מוסדר	חלק		2

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

ערד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 35	כפיפות	תמא/35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 8	כפיפות	תמא/8
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 / 14, הוראות תכנית תממ/4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 / 14
21/07/1983	596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 100. הוראות תכנית 10 / 02 / 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 / 02 / 10
09/12/1965	673	1242	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ד/483/א החלה על תחום התכנית	שינוי	ד/483 / א

הערה לטבלה:

המספר הנוסף של תכנית מספר ד/483/א הוא תכנית מספר 152/03/10.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל קרטס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גבריאל קרטס			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - תכנית שימור ובינוי	13: 38 07/06/2019	גבריאל קרטס	07/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - תכנית תנועה	13: 36 07/06/2019	אלדד לבל	07/06/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח מספר 3 - פיתוח ונוף	13: 35 07/06/2019	נמרוד אמדו	03/06/2019	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניהול נגר עילי	14: 55 10/06/2019	דורון קליין	15/05/2019	1		מנחה	ניהול מי נגר
לא	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	15: 04 10/06/2019	דורון קליין	15/10/2016	16		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תשתיות מים וביוב	14: 59 10/06/2019	דורון קליין	15/05/2019	1		מנחה	תשתיות
לא	תשתיות מים וביוב - פרשה טכנית	15: 07 10/06/2019	דורון קליין	15/10/2018	13		מנחה	תשתיות
לא	סקר ארכיאולוגי ואתרים לשימור	12: 06 07/04/2016	אורית בורטניק	25/08/2014	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - תשריט	15: 17 10/06/2019	ניר מעוז	10/06/2019	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים - טבלא	15: 19 10/06/2019	ניר מעוז	13/05/2019	10		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך שימור ופיתוח מתחם מצדה מערב - הוצג בולנת"ע באוגוסט 2018	13: 51 07/06/2019	גבריאל קרטס	14/08/2019	14		רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח נופי סביבתי - חלק 1/4	13: 18 22/05/2017	שרון כהן	22/05/2017	17		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי סביבתי - חלק 2/4	13: 22 22/05/2017	שרון כהן	22/05/2017	19		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי סביבתי - חלק 3/4	13: 37 22/05/2017	שרון כהן	14/05/2017	40		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי סביבתי - חלק 4/4	13: 40 22/05/2017	שרון כהן	14/05/2017	34		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 54 20/02/2019	גבריאל קרטס	20/02/2019	1	1: 1250	רקע	קומפילציה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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 36

**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	באר שבע	האבות	19	08-6280404		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות הטבע והגנים	באר שבע	האבות	19	08-6280404		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264250		

(1) כתובת: קריית הממשלה קומה 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבריאל קרטס		ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	הטחנה	13	02-6256396		kergro@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	נמרוד אמדו	110782	אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018275	office@amado-la.co.il
ממונת שימור אתרים	יועץ	אורית בורטניק		רשות הטבע והגנים	עומר	(2)	3	08-6210601	08-6230021	oritb@npa.org.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	ראשון לציון	גיבשטיין יהושע		26	03-9414820	03-9611437	mashav@inter.net.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	שרון כהן		גאופרוספקט	ירושלים		3 א	02-6443986	02-6781351	Sharon@geoprospect.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמ-אב	ירושלים		4	02-6726992	02-6726992	amav@amav.net
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא נטיף - מהנדסים יועצים בע"מ	נשר		17	04-8325647	04-8325647	doron@lavinatif.co.il
	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור		10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: מחוז דרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כהגדרתו בתמ"א 8.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת עקרונות לשיקום הנוף, לפיתוח וקליטת קהל בחלק מגן לאומי מצדה תוך פרוט, עדכון והסדרת השימושים וזכויות הבניה המותרים בתחומי השטח. הסדרת חניון שישרת את באי המופעים באתר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. חלוקת השטח לתאי שטח ומתחמי פיתוח
- ב. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה בתחום התכנית
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח
- ד. קביעת הנחיות לשיקום וטיפול בשטחים הפתוחים הנכללים בתכנית
- ה. קביעת פתרונות תנועה וחניה
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ז. קביעת הוראות לשימור מבנים ואתרים היסטוריים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
גן לאומי		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	גן לאומי	1
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	1
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן לאומי	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	גן לאומי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	גן לאומי	1
בלוק תחנת השנאה	גן לאומי	1
גבול מתחם	גן לאומי	1
מבנה להריסה 2	גן לאומי	1
תחום השפעה	גן לאומי	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,071.66	0.61
פארק	166,286.15	95.22
שטח עתיקות	7,281.34	4.17
סה"כ	174,639.15	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	174,639.28	100
סה"כ	174,639.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח מספר 01 - יותרו עבודות ארכאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור פיתוח סביבתי והקמת תצפיות ומשטחי התכנסות, שערים ומחסומים, גשרונים, מצללות, מתקני רכבל ומעבר כבל למשאות, פרגולות וסככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט. כמו כן הסדרת שבילים, דרכי גישה ושירות, חניות, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר ויותר מעבר של רכב שרות וחירום</p> <p>במתחם מספר 5 - יוקם מרכז מבקרים, מרכז הדרכה ולימוד, אולם מיצג, שטחי משרדים וקופות לאתר ולמופעים, ואחסנה לשרות האתר בלבד, שרותים סניטריים, מסעדה, בית קפה, שחזור סככת המשלחת הארכאולוגית, חנות מזכרות, דרכי גישה וחניות, פיתוח נופי, חצר משק וסככות צל.</p> <p>במתחם מספר 6 - עובר תווי דרך מאושרת בתחום גן לאומי. הוא משמש כחלק מכביש גישה ערד מצדה (כביש מס' 3199).</p> <p>במתחם מספר 7 - תותר הקמת טריבונו לצפייה במופעים ובמה, וכן הקמת טריבונו זמניות. בעת קיום מופעים תתאפשר העמדת דוכנים לממכר מזון ותאי שירותים ניידים בנוסף על הקיים באתר, וכן דרכי גישה, גידור ומתקנים נדרשים לצורך רישוי הארועים. כמו כן יוקמו בתא שטח זה חדרי שירותים והתארגנות לאמנים ושחקנים. חדרים אלו ימוקמו ככל הניתן מתחת לטריבונו, או מתחת לבמה עתידית כחלק ממבנה הטריבונו.</p> <p>במתחם מספר 8 - קיים כבשן סיד לשימור, ויחולו בו בנוסף ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.2</p> <p>2. מתקנים טכניים בתא שטח מספר 01 :</p> <p>במתחם מספר 1 - ימוקם מתקן מספר 01 - חדר בקרה מתוכנן למופע האור קולי - חפור ומשולב בפיתוח השטח.</p> <p>במתחם מספר 2 ממוקם מתקן מספר 02 - מאגרי מים קיימים. עם אפשרות להרחבה תת קרקעית.</p> <p>במתחם מספר 3 ממוקם מתקן מספר 03 - המיועד למט"ש קיים להרחבה -</p> <p>א. שדרוג המט"ש יהיה בהתאם להמלצות נספח הביוב לתכנית.</p> <p>ב. המט"ש יכלול מערכת טיפול קומפקטית במיכלים סגורים, בעדיפות למערכת טמונה בקרקע, לצמצום הנראות.</p> <p>ג. המט"ש יכלול מתקנים נלווים, לרבות בריכות לוויסות, גלישת חירום ואגירת הקולחים, בהתאם להמלצות נספח הביוב לתכנית. ככל הניתן, יוקמו בריכות טמונות בקרקע, לצמצום הנראות. נפחי הבריכות יאושרו על-ידי משרד הבריאות.</p> <p>ד. הטכנולוגיה תיבחר במסגרת התכנון המפורט ותעמוד בתקנים הרלוונטים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לטכנולוגיה שבתהליך שלה נוצרת בוצה בכמות קטנה וצריכת האנרגיה נמוכה. יש לכלול פירוט אודות תהליך הטיפול, כמויות הבוצה ודרכי הטיפול בה, נוהלי תחזוקה, מערכות לניטור ומניעת מפגעים וכל שיידרש ע"י המשרדים לעיל.</p> <p>ה. קולחי המט"ש יהיו ברמה שלישונית וישמשו להשקיית צמחייה. תכנית ההשקיה תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. יינקטו פעולות למניעת זיהום קרקע ומפגעי ריחות, כגון איטום מתקני המט"ש.</p> <p>ז. לא יותר כל בינוי להרחבת המט"ש ו/או המתקנים הנלווים לו, בתחום רצועת ההשפעה של נחל</p>



4.1	גן לאומי
	<p>מצדה.</p> <p>לא יותרו במתחם מספר 3 אלא השימושים הבאים על פי תמ"א 34 סעיף 7.5 כדלקמן:</p> <p>א. מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה.</p> <p>ב. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן.</p> <p>ג. מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול.</p> <p>ד. מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.</p> <p>ה. קווי ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול.</p> <p>במתחם מספר 4 ממוקם חדר גרטור קיים המיועד להרחבה.</p> <p>3. בתא שטח מספר 02 - "חניון העמודים" תתאפשר קליטת רכב מבקרים באירועים גדולים וכן הסדרים לשינוע הקהל אל אתר מבואת המבקרים והטריבונוט (מתחמים 5 ו-7 לעיל) על ידי אוטובוסים. אין לשנות את תווי הקרקע ולא תתאפשר סלילת דרכים.</p> <p>4. הגדרת המתחמים הנה מחייבת לעניין הגדרת השימושים וזכויות הבנייה, עם זאת, תותר גמישות בהגדרת גבול המתחם לצורך התאמה למצב הפיזי בשטח בעת התכנון המפורט, כל עוד אין פגיעה באופיו ובהתאם להגשת תכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית.</p>
<p>4.1.2</p> <p>א</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. בנייה של מבנים חדשים תעשה בהתאם לעקרונות של בנייה ירוקה ובכלל זה:</p> <p>א. יעילות אנרגטית בתכנון המבנים הכוללת תאורה טבעית ושימוש בבידוד תרמי ובהצללות.</p> <p>ב. מערכות מים ושפכים הכוללות מחזור ושימוש יעיל להשקיה וניהול מי הנגר.</p> <p>2. ייעשה שימוש בחומרי גמר מקומיים, או בעלי גוון משתלב ולא בולט ובכלל זה צביעת מבנים בצבעים משתלבים, שימוש בטיח גס, חיפוי אבן ועוד. יש להימנע משימוש בחומרים מבריקים, מחזירי קרינה ובוהקים. חומרי הגמר יוצגו בבקשה להיתר ויתואמו עם רט"ג ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. קרקע מחישוף עליון תישמר לצורכי השיקום הנופי.</p> <p>4. יבוצע שיקום של השטחים המופרים. השיקום ייעשה באמצעות חיפוי של קרקע עליונה ועידוד צמחיה מקומית בתאום עם אדריכל הנוף ופקח מטעם רט"ג.</p> <p>5. ייעשה שימוש בצמחיה טבעית. מקומית, חסכנית במים. מי נגר יופנו לאזורי הגינון והנטיעות. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p> <p>6. במתחם מספר 6 - לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.</p> <p>7. לא תתאפשר כל בנייה ופיתוח בתחום תא שטח 02 - חניון העמודים.</p> <p>8. החלקים הגלויים של אלמנטים כמו מערכות מיזוג אויר, קולטי שמש וכו' יוסתרו או ישולבו במבנה, בפרטים האופייניים למבנה בו הם מוסתרים. סעיף זה מחייב גם לגבי בניית ארובות. כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, חשמלית, תקשורת, ניקוז, וכו', תוטמן בתוך קירות המבנים באופן שלא יבלטו בתצפית ממשטחים גבוהים בסביבתם.</p> <p>9. יחידות חיצוניות של מזגנים מפוצלים, חשמל, תקשורת, טלויזיה, מוני מים, מיכלי גז וכו' יוסתרו בחצרות משק או בחללים המיועדים לשם כך. תתאפשר הסתרת ארונות תשתית בתוך גומחות בקירות פיתוח בתנאי שמידותיהם מאפשרות זאת.</p>
ב	גגות

4.1	גן לאומי
	<p>1. תתאפשר גישה לגג מבנה המבואה והוא ישמש כאזורי התכנסות ותצפית.</p> <p>2. גגות המבנים והמתקנים ההנדסיים יטופלו כחזית חמישית: בחיפוי שכבת חצץ בגוון תואם לסביבה</p> <p>3. באזורים שאינם נגישים לקהל יבוצעו "גגות ירוקים" במרקם ובתכסית הזהים לסביבה.</p> <p>אלמנטים כגון דודים, אנטנות ויחידות מיזוג אוויר ישולבו במבנה באופן שלא יבלטו בתצפית משטחים גבוהים בסביבתם.</p> <p>4. גג המבנה של מרכז המבקרים יחופה בקרקע וחצץ מקומי.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית קיר פיתוח עם ציפוי אבן ו/או עץ טבעי ו/או בטון וטיח. סוג האבן, הסיתות, המישיקים והכיחול יאושר ע"י מי שהוסמך לכך מטעם הועדה המקומית.</p> <p>2. פילרים של חשמל, בזק, מים ייבנו בנישות מיוחדות בתוך קירות הפיתוח וע"פ פרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. הגינון והנטיעות ישלבו צמחיה מקומית בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>4. החניה תבוצע מאספלט בכיסוי חצץ או מצעים מהודקים, או באבני ריצוף טבעיות או מתועשות.</p> <p>5. הגישה למתקנים 01,02,03 ולתחנת ההשנאה, בתאי שטח 1,2,3,4 תעשה באמצעות דרכי העפר הקיימות בלבד.</p> <p>6. מבנים רטובים (מקלחות, שירותים, מטבח וכדומה) יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ד	<p><b>הריסות ופניוים</b></p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה כלשהו בתחום התכנית בהריסת מבנה/ים המסומנים בתכנית כמבנה/ים להריסה לפי שיקול דעתה.</p>
ה	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. בשטחים הפתוחים שבתחומי התכנית ישומרו תוואי הקרקע ותכסיתם וכל עבודת פיתוח, תשתיות ובניה תעשה לאחר אשור תכנית ביצוע המציגה את האמצעים אשר ינקטו לשימור הסביבה.</p> <p>2. שיקום נופי: באזורים מופרים ואזורים בהם יפורקו מבנים ותשתיות, יבוצע שיקום נופי על פי מפרט שיהווה חלק מהבקשה להיתר בתאום עם רשות הטבע והגנים ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. כבישי גישה וחניות: דרכי גישה, כבישים ואזורי חנייה באזור המערבי (תא שטח מס' 1) יבוצעו באספלט בגוון אפור בהיר או באבני ריצוף טבעיות או מתועשות תוך שימוש באבני שפה טבעיות או מתועשות בגוון תואם לסביבה - בהתאם לנספח הנופי. דרכים ואזורי חנייה בתחום תא שטח 01, יבוצעו בחיפוי אגרגט בגוון הסביבה בשיטת "האספלט המוחדר" ומפרטי הביצוע יהיה חלק מהבקשה להיתר בתאום עם רשות הטבע והגנים ובאשור הועדה המקומית.</p> <p>4. במתחם 6 אסורה כל עבודת בניה ופיתוח.</p> <p>5. רחבות ושבילים: רחבות באזורי התכנסות מדרכות ואיי תנועה יבוצעו מעץ ו/או ברצוף בגוון התואם את הסביבה מסוג "כורכרית" או דומה לו. אבני השפה ייעשו מאבן טבעית בגוון זהה לרצוף המשטחים. שבילי גישה באזורי שמור תוואי קרקע ותכסית ייעשו בחומר מקומי מיוצב בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p> <p>6. שימור ערוצי ואדיות: בתחומי ערוצי ואדיות ושיפוליהם יישמרו תוואי השטח והצמחייה.</p> <p>7. צמחיה ועצים: במגרשי החנייה ובתוואי הוואדיות שממערב לדרך הגישה הראשית יינטעו עצים אופייניים לסביבה. נטיעת העצים מקומם וסוגיהם יהיו חלק מהבקשה להיתר וייעשו בתאום עם אקולוג רשות הטבע והגנים.</p>



4.1	גן לאומי
	<p>8. מזעור הפגיעה הנופית / סביבתית כתוצאה מתפעול האתר :</p> <p>א. לא תותר פעילות בשעות הלילה באזור שמצפון לטריבונוט.</p> <p>ב. התאורה באתר תתוכנן כך שתקטין ותמנע זליגת אור אל השטחים הפתוחים ובכלל זה מיקום מיטבי של גופי התאורה, שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור ממוקד ועוד.</p> <p>ג. ייעשה שימוש במתקני איסוף פסולת סגורים, שאינם מאפשרים גישה לבעלי חיים.</p>
ו	<p><b>ניקוז</b></p> <p>מוצאי הניקוז והמשך הזרימות ממזרח לתחום התכנית יישארו על כנם ללא כל שינוי. התכנון המפורט למתקן הכניסה למובל המיועד לחציית ערוץ הנחל המקומי, יכלול מקדמי ביטחון גבוהים והתייחסות למניעה מוחלטת של המשך הזרימות מערוץ הנחל לכיוון מזרח, גם באירועי גשם קיצוניים ביותר.</p> <p>התכנון המפורט יכלול התייחסות לאיבודי האנרגיה במתקן הכניסה למובל מהערוץ הפתוח למובל הסגור, באופן שיכלול הדרגתיות, וינקטו כל האמצעים למניעת היערמות העלולה להביא לגלישות נגר אל המעבר התחתי.</p> <p>פני השטח באזור הכניסה למובל יוגבהו, למניעת גלישות נגר לתחומי האתר.</p> <p>בקטע המוצא מהמובל יוצעו אמצעים לשיכוך אנרגיה ופיזור הזרימות, כגון קוביות בטון/ בולדרים משוקעים בבטון בתחתית ובדפנות המובל, ריצוף המורד בבולדרים וכד'. המדרגות המובילות אל חניון האוטובוסים יוגבהו מעל לגובה פני הים המירבי ובתוספת בלט, למניעת היווצרות נתיב אפשרי לגלישת נגר לעבר המעבר התחתי.</p> <p>בקטעי תעלות בהם צפויות מהירויות זרימה גבוהות יחסית, התכנון המפורט יכלול התייחסות להגנה בפני אירוזיה בתחתית ובדופן עד לגובה הזרימה המחושב. יינתן דגש מיוחד לקטעי הזרימה בכיוון מערב-מזרח, בהם צפויות מהירויות זרימה גבוהות עקב שיפועי הקרקע הגדולים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	0	0	6	50			(1) 50	817	1 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי	
									735	2 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי	
				25		(5) 225		919	3 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי		
				21	120			(6) 120	561	4 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי	
				36	2120			(7) 1620	5821	5 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי	
				2	300			(8) 300	14073	7 מתחם	1	גן לאומי	גן לאומי	
					1									
					1	4								
					(9) 1	(9)								

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חדר בקרה ותפעול למופע אור קולי כולל מחסן ציוד..
- (2) חפור ככל הניתן ומשולב בפיתוח השטח..
- (3) מאגרי מים קיימים.
- (4) אופציה להרחבה תת קרקעית.
- (5) קומה: קומה 1, הערה: מט"ש קיים להרחבה.
- (6) קומה: קומה 1, הערה: מתקן השנאה קיים להרחבה..
- (7) מרכז מבקרים ומבואה. השטחים כוללים את הסבת "סככת ידין" לשטחי מסחר ומזנון שלא יעלו על 400 מ"ר. יותרו גרירות שלא יבאו במניין הקומות המותרות ושטחן ייכלל בשטח הבניה המוגדר..
- (8) שטחים לתפעול הטריבונוט: שרתים לקהל, מחסנים, חדרי התארגנות לאמנים ושחקנים, שירותי שחקנים, חדרי בקרה למופעים וכדומה..
- (9) בנייה ככל הניתן מתחת לטריבונוט ולבמה.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה ינתנו בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות, שתהיה חלק מהיתר הבניה ותיערך לכל המתחם. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, פיתוח חזית חמישית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והצגת פתרונות להסתרתם, וכן הנחיות לפיתוח השטח, שימור שיקום ופיתוח נופי. כמו כן תכלול התכנית התייחסות לאמצעים הנדרשים לשמירה על הסביבה הטבעית וצמצום הפגיעה בה, לרבות התייחסות לזמני ביצוע עבודות בהתאמה לעונות השנה, זמני קינון וכיוב' וכן לזמני ביצוע עבודות בעלות פוטנציאל לרעש ולצמצום זמני תאורה באתר בהתייחסות מפורטת לשעות החשיכה. התכנית תכלול התייחסות לתאורה ולאקוסטיקה למופע האור-קולי ולמופעים אחרים, תוך נקיטת האמצעים לצמצום ההשפעות כאמור.
- ג. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם/תא השטח בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.
- ד. הבטחת ביצוע תשתיות. והצגת פתרונות להסתרת תשתיות במבנים המתוכננים, בכפוף לאמור בסעיף 6.7 להלן.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת התשתיות לנספח סניטרי למים, ביוב וניקוז לכל תחום התכנית.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, יהיה ביצוע בפועל של העתקת קווי הביוב הקיימים.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה לשדרוג/הרחבת הטריבונוט מעבר לכמות של 2000 מקומות ישיבה עבור אירועים גדולים הוא אישור הועדה המקומית הרלוונטית לנספח תחבורה המתייחס להסדרי שאטל, חניות ספיגה ודרך הגישה ושינוע אל תא שטח 02 - חניון העמודים, על ידי הועדות המקומיות הרלוונטיות.
- ח. ראה גם סעיף 4.1.2'ה'.
- ט. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ביצוע הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי המאושרת על ידי הועדה המקומית.
- י. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית "נגב מזרחי".
- יא. תנאי למתן היתר בנייה להרחבת מט"ש יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף, אשר תציג בין היתר פתרונות לצמצום ההשפעות הנופיות של המט"ש על סביבתו.
- יב. תנאי למתן היתר בנייה להרחבת מט"ש יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה להרחבת מט"ש יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח השטח יהיה ביצוע פתרונות הניקוז המפורטים בנספח ניהול מי נגר עילי או באמצעות פתרונות שווה ערך הנדסי.
- טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.
- טז. תנאי למתן היתר בניה למרכז המבקרים תכלול תכנית מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א
- יז. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנה המבואה המערבית והשירותים באזור הטריבונוט יהיה הצגת פתרון לשדרוג המט"ש הקיים בתיאום עם משרד הבריאות.
- יח. תנאי להיתר יהיה הצגת פתרונות לשמירת הנגישות למסלולי הטיול באזור התכנית במהלך



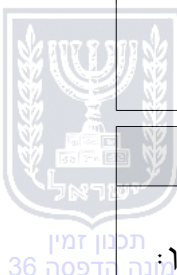
תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>עבודות ההקמה .</p> <p>יט. תנאי למתן היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה על ידי רשות התמרון.</p> <p>כא. ראה סעיף 14.1.2</p> <p>כב. כל בקשה להיתר תציג את אזור ערוצי הוואדיות והטיפול בהם בהתייעצות עם יועץ ניקוז ובתיאום עם רשות הטבע והגנים, וכן עם רשות הניקוז.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן פתרון ביוב בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>כד. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנה המבואה המערבית והשירותים באזור הטריבונות יהיה הצגת פתרון לשדרוג המט"ש הקיים בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>כה. לאחר שדרוג המט"ש לרמה שלישונית בתיאום עם משרד הבריאות, יותר שימוש בקולחי המט"ש לצורך השקיה.</p>	



עתיקות	6.2
<p>א. בתחום התכנית קיים אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, ה'תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, ה'תשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. כל פעולה של חשיפה, חפירה, שימור, שחזור והשמשה של ממצאים ארכאולוגיים כפופה לאישור רשות העתיקות.</p> <p>ו. באזורים בהם ייחשפו ממצאים ארכאולוגיים תבוצע עבודת סקר והממצאים ישומרו על פי מפרטי רשות העתיקות בפרק זמן שימנע פגיעה והרס הקטעים שנחשפו.</p> <p>ז. העבודות באתרי העתיקות A1, A2, A3, יבוצעו בהתאם לנספח "סקר ארכיאולוגי ואתרים לשימור" המנחה, שהוכן לתכנית, ובתיאום עם רשות העתיקות ומשלחת חפירות מצדה.</p> <p>אתר A1, המסומן בנספח "סקר ארכאולוגי ואתרים לשימור" - יתועדו השרידים בתיאום עם רשות העתיקות, כיסוי האתרים ייעשה בצורה מבוקרת והשטח יוכשר להקמה של מערך מושבים פריקים.</p> <p>אתר A2, המסומן בנספח "סקר ארכאולוגי ואתרים לשימור", יבוצע תיעוד האיזור באמצעות הכנת סקר מפורט. כיסוי מבוקר ייעשה תוך שימת דגש על ההיבט הנופי גם מאזור במת ההר. תתאפשר הקמת במה זמנית צפה על גבי ביסוס רדוד בעומק שלא יעלה על 30 ס"מ והכל בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>באתר A3, המסומן בנספח "סקר ארכאולוגי ואתרים לשימור", מצויים שרידי קיר (כנראה חלק ממערך אמת המים). תיעוד השרידים ייעשה באמצעות סקר מפורט. ייצוב הקיר ייעשה על ידי מילוי מישקים והסדרת ניקוז בראש הקיר. באזור שבין שרידי הקיר לבין רכבל המשאות, יוכשר משטח אשר יגדיר ויתחום את אזור השרידים. ייבנה תיחום לאזור התפעול והגישה אל רכבל המשאות הסמוך ויוצב שילוט הסברה מתאים והכל בתיאום עם רשות העתיקות.</p>	



6.3	שימור
	<p>במתחם מספר 8 קיים מבנה לשימור מלא - "כבשן הסיד" המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 - תכנית שימור ובינוי.</p> <p>1. יש לשמור על המבנה וסביבתו הקרובה. כל בניה, פירוק, הזזה/ העתקה של מבנה לשימור יאושר על ידי וועדת שימור לאחר שזו תבחן את התיעוד המפורט.</p> <p>א. אסורה תוספת בנייה כל שהיא. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה.</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות בסמוך יש לוודא כי המבנה לשימור יגודר וישולט למניעת פגיעה בו בעת העבודות.</p>
6.4	חניה
	<p>א. החניה למבקרים בגן הלאומי, תהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. חניית האוטובוסים תהיה רק בחלק המערבי של מתחם 8 בתא שטח מס' 01.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. יש לשמור על ערוצי הנחלים ולמנוע חסימות בהם.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו לערוצי ניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>א. תכנון השטח הפתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. ניקוז הידרולוגיה וביוב:</p> <p>א. הערוץ המקומי הנכנס לתחום אתר מצדה מערב, יוסדר במובל סגור שיעקוף את מבנה המבואה המערבית מצפון, בהתאם לנספח ניהול מי נגר.</p> <p>ב. ביציאה מהמובל יותקנו אמצעים לשיכוך אנרגיה ופיזור הזרימות למניעת התחתרות.</p> <p>ג. ביציאת הערוץ מהמובל מזרחה, יוסדר הנחל כנחל פתוח "טבעי"</p> <p>ד. פני השטח בחניון העמודים - תא שטח 2 - יתוכננו כך שישמר הניקוז הטבעי. במקום לא יתאפשרו פתרונות ניקוז שיפגעו במהלך הניקוז התקין במורד הנחל.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>



<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. פסולת בניין מפירוק המבנים להריסה, תפונה לאתרים מורשים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת קרקעיות בכל שטחי הגן הלאומי, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי עם רט"ג, רשות העתיקות והרשות המקומית. ב. מים: אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים למצדה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. ג. ניקוז: אישור פתרון ניקוז השטח יכלל בבקשה להיתר ויאושר ע"י רשות הניקוז. ד. תקשורת: מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות ספק התקשורת המקומי. ה. תכנון התשתיות יכלול הכנת תשתיות קבועות, כולל מים וביוב, כהכנה לאירועים המוניים בהם תידרש תוספת קבועות סניטריות ניידות ודוכני מזון.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניינים המסומנים בתשריט בקונטור צהוב הם בניינים להריסה ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. יותר השימוש במבנים הקיימים המאושרים עד להריסתם. כל עוד המבנים יהיו בשימוש יותר לעשות בהם עבודות אחזקה לשימוש תקין של המבנים. ב. לאחר כל הריסה/פירוק מבנה יבוצע תחתי שיקום נופי אשר יהווה חלק מהיתר הבניה לתא השטח שבתחומו מצוי המבנה להריסה. ג. פינוי ההריסות יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6 לעיל</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ' בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ' אין לבנות מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת ספק החשמל המקומי. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. בעת הגשת תכנית הבינוי למתחם יתואם מיקום תחנת טרנספורמציה (ככל שתידרש) עם ספק החשמל המקומי. תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם וכן על פי תקן ישראלי ת"י 1918. לכל המבנים, השטחים הפתוחים, דרכים וחניות תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. תכניות מפורטות לבנייה או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>	<p><b>6.10</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

<b>6.11 סביבה ונוף</b>	<b>6.11</b>
<p>מזעור הפגיעה בסביבה בזמן ההקמה.</p> <p>1. לפני תחילת העבודות יש לסמן באופן ברור את גבולות שטחי עבודות הפיתוח ועבודות השיקום ולהציב שלטים בהתאם לחוק.</p> <p>2. מיקום שטחי ההתארגנות ומערומי עפר זמניים יקבע בהתאם לצורך בשטח, באזורים מופרים בלבד ועל פי מסמך הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן של רט"ג.</p> <p>3. יבוצע ניטור תקופתי לאיתור התבססות מינים פולשים והכחדתם בהתאם לטיפולים המקובלים לכל מין.</p> <p>4. במידה ויהיו עבודות בשעות החשיכה יעשה שימוש בתאורה זמנית, נמוכה וממוקדת לשטח העבודה. היתר הבנייה יכלול הוראות מפורטות לתכנון התאורה.</p>	

<b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.12</b>
<p>עצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 4 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ.</p> <p>כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר כריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	

<b>6.13 בטחון ובטיחות</b>	<b>6.13</b>
<p>בטיחות טיסה -</p> <p>כל בינוי ו/או הקמת תרנים ואמצעים טכניים מעל גובה 45 מ' מעל פני השטח יתואמו עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים על פי החלוקה למתחמים ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.	

## 7.2 מימוש התכנית

הזמן משוער לביצוע תכנית זו הוא כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36