

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0471078

השמשות קמרונות המקדש והקמת חדר שנאים בגן לאומי קיסריה.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2018

לאשר את התוכנית

20/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

גן לאומי קיסריה הוא מוטיקי הגנים הלאומיים המוכרזים בארץ ומהפופולריים שבהם. למעלה ממיליון תיירים מקומיים וזרים מבקרים בו מדי שנה.

בשנים האחרונות מתקיימות עבודות חפירה, שימור ושיקום של אזור במת המקדש, בהיקפים אדירים, בשיתוף פעולה מלא בין רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים והחברה לפיתוח קיסריה.

הכוונה היא להשמיש בשלב ראשון את חללי ארבעת הקמרונות הדרומיים של במת המקדש כאטרקציה תיירותית שתהווה מרכז תוכן, בו יוצג הפרויקט המרשים של הקמת העיר קיסריה ע"י הורדוס, והנמל הגדול ביותר בים התיכון באותה עת.

פתיחת מרכז המבקרים לקהל הרחב מותנית בהסדרת זכויות בניה להשמשת החללים הארכיאולוגיים ובהקמת חדר שנאים שיספק חשמל למיזם זה, המבוסס על טכנולוגיות המחשה מתקדמות.

תכנית מפורטת זו, כוללת את רצועת התשתיות התת קרקעית המחברת בין קמרונות המקדש לחדר השנאים. תכנון זמין מונה הדפסה 16 מיקום חדר השנאים נקבע עפ"י הנחיית רשות העתיקות לאחר בחינת חלופות מדוקדקת.

מטרת תכנית זו היא לתת מענה נקודתי ולאפשר את פתיחת מרכז המבקרים החדשני בקמרונות המקדש לקהל, וכן לתת מענה לאספקת החשמל החסרה כיום בנמל לפעילות השוטפת הנוכחית, ולמרכזי תיירות ותוכן מתוכננים נוספים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

השמשת קמרונות המקדש והקמת חדר שנאים בגן לאומי קיסריה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0471078

2.730 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	190048
קואורדינאטה Y	711972

### 1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על שטח קמרונות המקדש הדרומיים, מבנה בית הדיג שמוסב לחדר שנאים ורצועת התשתיות שביניהם, כולם בתחום הגן הלאומי קיסריה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10669	מוסדר	חלק		1, 38
10670	מוסדר	חלק		22-24, 27-28, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	תכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 14.11.17	אישור ע"פ תמ"א	תמא/13/ ים - תיכון
07/07/2016	8438	7299	תוכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 1/35	כפיפות	תמא/35/1
29/10/1981	118	2759	תוכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 8	כפיפות	תמא/8
13/05/2013	4613	6591	תוכנית זו תואמת את הוראות תמ"מ 6	כפיפות	תממ/6
22/02/1968	931	1433	תכנית זו משנה את תכנית חכ/57 בהתאם למפורט בה.	שינוי	חכ/57



**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		גבריאל קרטס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - נספח בינוי שימור ופיתוח.	15/05/2018	גבריאל קרטס	15/05/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח שימור ע"פ הנחיות תעוד מקדים	15/05/2018	מינהל השימור ברשות העתיקות	06/05/2018	58		רקע	שימור
לא	מסמך לפי ג'9 לשינוי 4 לתמ"א 8	17/12/2017	זוהר זכאי	29/11/2017	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	15/05/2018	גבריאל קרטס	26/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zeev.m@npa.org.il
	אחר			קרן קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד בע"מ	קיסריה	(1)		04-6268811	04-6360384	rano@ceasarea.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: \* החברה לפיתוח קיסריה, כתובת: ת.ד. 4888 קיסריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, זאב מרגלית		רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zeev.m@npa.org.il
חברה כלכלית	חברה כלכלית		קרן קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד בע"מ	קיסריה	(1)		04-6268811	04-6360384	rano@caesarea.com

(1) כתובת: ת.ד. 4888 קיסריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	חיפה	שד הפליים	15 א	04-8630860	04-8630860	haifatichnun@land.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד בע"מ	קיסריה	(1)		04-6268811	04-6360384	rano@caesarea.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \* קרן קיסריה: בעלים וחוכרים  
(1) כתובת: ת.ד. 4888 קיסריה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל קרטס		ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	טורא	32 א	02-6256396		kergro@zahav.net.il
אדריכל שימור	אדריכל	דניאל אבוחצירה	38743		אור עקיבא	החרמון	5	04-8713331		daniel305@bezeqint.net
מהנדס	יועץ	משה וקנין	119482		תרום	(1)	52	02-9921731		moshe.vk@gmail.com
	אדריכל	זוהר זכאי	107569	רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005400	02-5006218	zohar@npa.org.il
שימור	יועץ	מינהל השימור ברשות העתיקות		מינהל השימור ברשות העתיקות	ירושלים	(2)		02-6204700	02-6260105	conservation@israntique.org.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@ntvision.net.il

(1) כתובת: רחוב הנרקיס 52, מושב תרום, 99730.

(2) כתובת: מוזיאון רוקפלר ת"ד 586 91004.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום-1998, בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובתכניות מתאר ארציות ומחוזיות תקפות. שטח שנועד לשמש צרכי נופש לציבור בחיק הטבע, או להנצחת ערכים שיש להם חשיבות הסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית או נופית, בהתאם לשימושים המפורטים בפרק 4 בהוראות תכנית זו.
גן לאומי מוכרז	גן לאומי שהוכרז לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, תשכ"ג - 1963

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

קביעת ייעודי קרקע, זכויות והוראות בניה שיאפשרו השמשת קמרונות המקדש הדרומיים בקיסריה והפיכתם למרכז תצוגה ותוכן.

הקמת חדר שנאים באמצעות הסבת מבנה קיים לשימור לשימוש הנדסי, כדי לאפשר אספקת חשמל סדירה לפרויקט זה ולשאר הפעילויות בנמל, כולל הסדרת רצועת תשתיות תת קרקעיות קיימת בין שני המוקדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטח לגן לאומי (המסתמך על הגן הלאומי המאושר והמוכרז) וכן שימושים וזכויות בניה המותרות בתחום התכנית.

ב. קביעת אתר ארכאולוגי ואתר לשימור בתחום הגן הלאומי, לרבות קביעת זכויות בניה והוראות שימור ושיקום.

ג. קביעת הוראות לבניה ותשתיות חשמל.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	1 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	2
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	גן לאומי	1
בלוק תחנת השנאה	גן לאומי	2
להריסה	גן לאומי	3
מבנה להריסה	גן לאומי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום חוף ים	גן לאומי	1

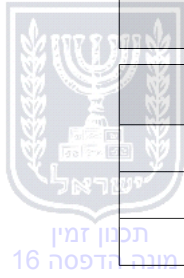
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור העיר העתיקה	2,728.39	100
סה"כ	2,728.39	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	2,728.39	100
סה"כ	2,728.39	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תא שטח 1 - מרכז מבקרים ומוקדי תצוגה ותוכן להנצחת ערכים בעלי חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, טבעית או נופית. השימוש יותר בתוך קמרונות המקדש הדרומיים בלבד, המצויים בתוך קווי הבניין בתא שטח 1.</p> <p>תא שטח 2 - חדר שנאים.</p> <p>תא שטח 3 - תשתיות קוויות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. כללי: לא יותרו שימושים מסחריים בשטח התכנית. שימוש אחר שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג. בכל תאי השטח יותרו תשתיות קוויות תת-קרקעיות לתפעול האתר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. אתר קמרונות המקדש (תא שטח 1)</p> <p>1. הגובה הסופי יהיה עד לשרידי הריצופים המקוריים הרומיים הקיימים בגג הקמרונות, +9.20 מ' מעל גובה 0.00 של המבנה - המופיע בנספח הבינוי, כמפלסי רצפת הגג מהתקופה הרומית (יותר ביצוע שכבת איטום שימורי על הגג למניעת חדירת מי גשם וביצוע שיפועים לצרכי ניקוז). שטחי הבנייה יאפשרו שימוש בתוך הקמרונות בלבד.</p> <p>2. שימור, שיקום והסבת חללי קמרונות המקדש לשימושים החדשים, לרבות קביעת חומרי גמר, יהיו על פי הנחיות רשות העתיקות שירשמו כתנאי בהיתר הבניה.</p> <p>3. לא תתאפשר בניה על גג הקמרונות מעל גובה 9.20 מ' מעל לגובה 0.00 של המבנה, למעט מעקה בטיחות, וכן פתחי אוורור המבוססים על הממצא הארכיאולוגי.</p> <p>4. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גג הקמרונות.</p> <p>5. לא תותר הקמת סככות צל בתא שטח 1.</p> <p>6. מערכות קווי תשתיות ישולבו במבנה ויוסתרו. העברת תשתיות, מיקומן ונפחן יקבעו בכפוף לממצאי תיק התייעוד המלא (סעיף 6.3.1) ובהתאמה לאמור בסעיף זה.</p> <p>ב. מבנה לשימור (תא שטח 2)</p> <p>1. קווי הבניין, התכסית, הגובה ונפח המסה החיצונית של המבנה לשימור המיועד לחדר השנאה יהיו ללא שינוי, כמופיע בתייעוד המקדים. גובה מעקה גג המבנה לא יעלה על הקיים: +3.60 מ' מעל גובה 0.00 של המבנה המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. יתאפשרו שינויים בחזיתות המבנה לצורך התאמתו לתחנת השנאה.</p> <p>3. כל התשתיות העל קרקעיות הנחוצות לחדר השנאים (מיתוג, מונים וכד') יהיו בתוך המבנה לשימור.</p> <p>4. מבנה חדר השנאים יבנה תוך שימוש בחומרים המקוריים/דומים של מבנה החנות הקיימת, בתיאום עם יועץ שימור ורשות העתיקות (או מנהל שימור של רשות העתיקות), בשלב היתר הבניה.</p> <p>5. לא תותר הצבת מתקנים טכניים או מעקה בטיחות על גג המבנה לשימור.</p> <p>6. לא תותר הקמת סככות צל, ספסלים ואלמנטים להתכנסות ושהיית אדם ברדיוס של 15 מ' מחדר השנאים.</p> <p>7. תובטח שלמות המבנה בזמן העבודות בכפוף להנחיות רשות העתיקות.</p>

4.1	גן לאומי
	<p>ג. רצועת תשתיות (תא שטח 3).</p> <p>1. עבודות בתחום רצועת התשתיות יהיו על פי הנחיות רשות העתיקות.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>התכנית אינה משנה את הפיתוח הנופי הקיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)	(2)	(3)	(2)	(5)	420	525	1301.5	קמרונות המקדש	1	גן לאומי
(4)	(4)	(4)	(4)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	(2)	(6)	(5)	(7)	65	411.6	בית הדייג - חדר שנאים	2	גן לאומי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

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

- (1) שטחי הבניה יאפשרו שימוש בתוך הקמרונות בלבד, ולא תתאפשר חריגה מגבולות קירות המבנה הקיים. לאור העובדה שמדובר בקירות עבים של מבנה עתיק, יחושב שטחם כשטחי שירות, בהפחתת 25 ס"מ בקליפת הקיר שיחושבו בשטח עיקרי כמקובל במבנים סטנדרטים..
- (2) לא רלוונטי.
- (3) גובה המבנה הסופי יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א/א/1, 4.1.2 א/א/3.
- (4) קווי הבניין כמסומן בתשריט, ראה גם הערה (1) לעיל, לעניין בנייה בתוך הקמרונות בלבד..
- (5) לא תתאפשר חריגה מגבולות המבנה לשימור הקיים.
- (6) גובה המבנה הסופי יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א/ב/1, 4.1.2 א/ב/5.
- (7) קווי הבניין כמסומן בתשריט.

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

1. תנאי למתן היתר יהיה פירוק ופינוי מבנים וגדרות ארעיות מתחום רצועת התשתיות.
2. הבקשה להיתר תכלול פירוט של הפיתוח הסביבתי בכל תא השטח, כולל קביעת מפלסים, שבילים מדרכות ומעקות, חומרי גמר, פתרונות ניקוז, ושילוט.
3. תנאי לדיון בבקשה להיתר יהיה השלמת תיק תיעוד מלא מאושר בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון התקפות. התייעוד יאושר ע"י איש מקצוע מתחום השימור, שימונה ע"י הועדה המקומית.
4. הבקשה להיתר בניה תוגש לועדה המקומית על פי הוראות התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
5. בהיתר הבניה יקבעו מגבלות גובה ונפח המבנים כמפורט בסעיפים 4.1.2 א/א, 4.1.2 א/ב/1 וחקירת הממצאים הארכיאולוגיים.
6. השמשה של המבנים תתאפשר רק לאחר קבלת התייחסות רע"ת לעניין השלמת החפירות וחקירת הממצאים הארכיאולוגיים.
7. תנאי למתן היתר בנייה: יערך תיאום עם חברת החשמל והועדה המקומית לעניין פרטי גמר של מבנה חדר השנאים.

**6.2****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"י-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבקשה להיתר הבניה, רשאית הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, להתיר שינויים בבקשה להיתר הבניה ו/או לדרוש בקשה להיתר חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.3****שימור**

1. תיק התיעוד המלא שיוכן למבנים לשימור ולאתרים הארכיאולוגיים, יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות. תיק התיעוד יכלול התייחסות ככל הנדרש גם לבמת המקדש, המהווה חלק אינטגרלי מאתר קמרונות המקדש.
2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר. בבקשה להיתר הבניה יקבעו אופן מימוש זכויות הבניה, חומרי הבניה ופרטי הגמר, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים, אופן ביצוע העבודות וכל דבר הקשור לאתר ולתוספות.
3. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב, על גג המבנה, או בתחום השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. התקנת מתקנים טכניים אלו במבנה, ככל שתדרש, תבוצע בצורה נסדרת ומוצנעת, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
4. השמשת מבנה ארכיאולוגי ומבנה לשימור תותנה בפיתוח השטח הצמוד וביצוע עבודות

<p><b>שימור</b></p> <p>השימור במלואו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, 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 המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיפים 1-3 שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. יש לאפשר גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדר השנאים לצורך טיפול ותחזוקה</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקווי חשמל עיליים</p> <p>אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד - 2 מ'</p> <p>בקו מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על עליון 400 ק"ו- 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת- 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התשי"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה הוא הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. יש להבטיח קליטת מי גשמים של מבנים שבתחום התכנית, בתוך הגן הלאומי. תכנון השטחים הפתוחים הסמוכים למבנים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. מי נגר עילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך, בשטחים הפתוחים שבסביבתה של התכנית.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע תכנית זו הינו תוך 7 שנים מיום אישורה.

