

22.6.94

- 1 -

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 6013

הועדה המקומית בישיבתה מס' 7/92

מיום 13.9.92 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה _____
 מנהל הועדה _____

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל
 תכנית דו-גדר מקומית מס' 6013

מרכז תיירות נופש וספורט - אגם המונפנד

ספטמבר 1993

1. כללי :

- 1.1 המקום : צומת חוסן - מועצה איזורית "מעלה יוסף"
- 1.2 שם התכנית : "מרכז תיירות נופש וספורט - אגם המונפור"
- 1.3 גושים וחלקות : גוש 19891 בחלקו;
גוש 19892, חלקות 3 ; 9 ; 11
חלקי חלקות 1 ; 2 ; 4 ; 5 ; 8 ; 10
12-14 ; 19-21
- 1.4 גבול התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט
- 1.5 שטח התכנית : 349,882 מ"ר
- 1.6 יזמי התכנית : המועצה האיזורית "מעלה יוסף" - מעונה
המועצה המקומית "מעלות-תושיחא" - מעלות
- 1.7 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.8 עורכי התכנית : אדריכל ישראל ברלב מסי רישוי 7955
רחי המלכים 42, רמת-השרון
- 1.9 מסמכי התכנית : הוראות התכנית - (10 עמודים) - להלן "התקנון"
פרק איכות הסביבה (6 עמודים) מתוך תסקיר ההשפעה
על הסביבה - המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
תשריט בק.מ. 1:1250
תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:1250, המהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית.
תסקיר השפעה על הסביבה - מסמך נלווה.
- 1.10 מטרת התכנית : הקצאת שטחים לתיירות נופש וספורט;
קביעת תנאים ומגבלות לניצול שטחי התכנית;
מתן הנחיות לפיתוח ותשתיות.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתמ"מ 2 (תוכנית המתאר
המחוזית).

2. הגדרות ופרוש מונחים

- 2.1 כללי : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים
ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
- 2.2 הגדרות ופרושים:
- 2.2.1 החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל
התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת
תשריטים.
- 2.2.2 התכנית : תכנית מסי 6013 (כולל כל מסמכי התכנית כמפורט
למעלה)
- 2.2.3 הועדה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".

3. הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידרשו לכך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי ו/או בתכנית ביצוע ו/או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כן רשאית הועדה לדרוש הבהרות והסברים טכניים כפי שתמצא לנחוץ, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהי.

4. שימושים ותכליות

4.1 שימוש בקרקע ובמיבנים : לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן בחשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המיבנה.

4.2 רשימת תכליות ושימושים :

4.2.1 שטח לספורט : (יסומן בחשריט בירוק מותחם בחום כהה) תותר בנייתם של מיבנים, מתקנים ואולמות לספורט ופעילות לשעות הפנאי, כולל בריכות שחיה, מטעדות, מבני שרותים ומחסנים.

4.2.2 שטח ציבורי פתוח (יסומן בחשריט בירוק)

- 4.2.2.1 השטח מיועד לגינון ונטיעות, כיכרות ושבילים להולכי רגל, רכיבה על אופניים ועל סוסים, דרכי גישה ושרות, מתקני משחקים. ניתן להקים את המתקנים הנ"ל בתוך תחום קו הבנין של כביש מס' 89.
- 4.2.2.2 תותר בנייתם של מיבנים לשרות הקהל. השימוש במיבנים אלה יוגבל לשירותי שיט ודיג, איחסון, מלתחות ומתקני אחזקה. תותר הקמת מזנונים וקיוסקים בצמוד למבנים לשרותי שיט ודיג, או למבני המלתחות.
- 4.2.2.3 בנוסף למפורט בסעיף 4.2.2.2, תותר בניית ביתני שירותים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

- 4.2.3 משטח למסחר ושירותים : (יסומן בתשריט באפור)
תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל, כגון:
שירותי מזון ואוכל, מסעדות ובארים, חנויות, מועדונים,
מועדוני משחק, אולמי בידור - הקרנה, הרקדה וכו', בריכות
ומשחקי מים, חדרי אירוח, מנהלת האתר וכן שירותים ומחסנים.
- 4.2.4 שטח למלונאות ונופש : (יסומן בתשריט בצהוב מותחם בחום כהה)
תותר בניית בתי מלון לסוגיהם, אולמות כינוסים, מסעדות,
שירותי מזון
- 4.2.5 שטח לאיגום : (יסומן בתשריט בפטי חכלת מקוטעים)
תותר פעילות שיט (לא מוטורי), סקי בכבלים ודיג בלבד.
כל רחצה אסורה, פרט לאיזורים שיועדרו לכך ויסומנו ויתופעלו
בהתאם.
- 4.2.6 דרכים : (יסומן בתשריט באדום)
תותר סלילת דרכים לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל
ורוכבי אופניים. צורות התנועה תהיינה מופרדות בהתאם
לענין.
הדרכים תכלולנה שילוב נטיעות ציבוריות, הקמת תחנות להסעה
וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף.
- 4.2.7 שטח לחניונים : (יסומן בתשריט במשבצות על רקע צבע היעוד).
תותר הקמת חניונים מרוצפים משולבים בגינות. תותר הקמת
מיבנים לתפעול החניונים, כולל תחנת תידלוק ושירותי דרך,
בתנאי הגשת תכנית מפורטת לשטחים אלה.
- 4.2.8 הטיפול בערוץ הנחל : בכל מקום בו נחל פקיעין לא יעבור
במובל או בתעלה, יותר מעבר חפשי מסדר בצורת שביל להולכי
רגל.

4.3 טבלת איזורים ושטחים

האיזור	מגרשים	שטח בדונם	שטח ב %
שטח לספורט	300	20,260	5.79
שטח ציבורי פתוח	203-209	89,385	25.55
שטח למסחר ושירותים	101-104;110	31,298	8.95
שטח למלונאות ונופש	105-109	109,863	31.40
שטח לאיגום	200-201	48,811	13.95
דרכים		15,750	4.50
שטח לחניונים	210-212	34,515	9.86
סה"כ שטח התכנית		349,882	100.00

5. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית בהתאם לטבלת מגרשים שימושים והגבלות בניה דלהלן, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

5.1 תכנית בינוי : תנאי למתן היתר בניה לכל איזור מותנית בהגשת תכנית בינוי מפורטת, שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה.

התכנית תכלול עיצוב ארכיטקטוני כולל סימון חומרי גמר, הסתרת אחסנה חיצונית וחצרות משק, סילוק אשפה וכל פרט אחר שידרש, כגון איטוף, טיהור וסילוק שפכים. תכנית הבינוי תיבדק ע"י מתכנני התכנית אשר יאשרו את התאמתה לעקרונות התכנון של התכנית.

- 5.2 זכויות בניה : סך כל זכויות הבניה המצטברות של כל איזור הוא סופי ואינו ניתן להגדלה באמצעות תכניות מפורטות. באיזור השצי"פ ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש ובתנאי ששטחי הבניה שיעברו לא יעלו על 50% מסך הכל המותר באזורי השצי"פ. מותר להעביר עד 25% מהשטחים המותרים לבניה באזורי השצי"פ לבניה באיזורי החניונים במידת הצורך.
- 5.3 חלוקה ורישום : רישום המגרשים יהיה בהתאם לטבלה 5.6 ובהתאם לגבולותיהם בתשריט. בשטחים המיועדים למלונאות ונופש ולמסחר ושרותים תתאפשר, ע"י הועדה המקומית, חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך.
- 5.4 פיתוח השטח : יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. תהיה תעלה עוקפת שתוכל להעביר את כמויות המים שעוברות בנחל פקיעין. איכות המים שישוחררו מהאגם למורד נחל כזיב תהיה באישור רשות שמורות הטבע.
- כנספח לתכנית הבינוי של כל איזור, תוגש תכנית פיתוח מפורטת אשר שתכלול פרטים מפרטים וחומרי גמר וכן נטיעות גינון והשקיה. תכנית הפיתוח תיבדק ע"י מתכנני התכנית אשר יאשרו את התאמתה לעקרונות התכנון של התכנית. נטיעות באתר יהיו באישור הרשות לשמורות הטבע.
- 5.5 חניה : בכל איזור יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים ריכוז רכב בסביבתם, לפי תקני החניה המקובלים ובאישור הועדה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכונהן מעת לעת.
- 5.5.1 מקלטים : תותר בנית מקלטים ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למטלולי דרכים. במקרה של בנית מקלטים יחודיים לכל מבנה, הם יהיו חלק מהמבנה וישתלבו בו מבחינת העיצוב האדריכלי ורמת הגימור.

5.6 טבלת מגרשים, שימושים והגבלות בניה :

הערות	% בניה שטח עקר	גובה בנין	קווי בנין (מי)			יעוד המגרש	שטח במ"ר	מגרש	האיזור
			צד	אח.	קד.				
	20	10.5	*	*	*		20,260	300	ספורט
א	1	4.5	*	*	*		9,735 6,160 17,205 15,290 5,570 31,098 4,327	203 204 205 206 207 208 209	שצ"פ
ב	110	*	*	*	0 לטיילת	(א) מלונאות ברמה גבוהה חוות בריאות, מרכז כינוסים	14,038 7,180 14,238	105a 105b 109	מלונאות ונופש
ג	30	5.5	5	5	5	(ב) מלונאות עממית	20,640 29,697 24,070	106 107 108	
	120	15.0	*	*	*	(א) מתקן נופש/ מים מרכזי	6,623	110	מסחר ושירותים
	80	*	*	*	*	(ב) מרכז בילוי "ירחוב ההרפתקאות"	4,073 13,545 5,740	102 103 104	
	40	4.5	*	*	*	(ג) מינהלת האתר	1,317	101	
ד	כל בניה אסורה פרט לרפסודות, מזחים ומרפסות תלויות מעל המים					ספורט מים בלבד	47,976	200	
						איזור מותר לרחצה	835	201	
ה							15,750		דרכים
ו							2,562 8,618 23,335	210 211 212	חניונים

הערות : * לפי חכנית בינוי מאושרת.

א ברצועת השצ"פ המקיפה את האגם אין לבנות ללא חכנית בינוי מאושרת.

ב יבנו עד 450 חדרי מלון. זכויות בניה ניתנות להעברה בין מגרשים 105 ל- 109. למגרש 105 (a ו-b) ניתנות זכויות בניה מעל הכביש העובר בחוכו, מעל השצ"פ שבינו לבין האגם ומעל אי באגם.

6. מערכות חשנית

- 6.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול : הועדה תחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 6.2 ניקוז : הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך.
- 6.3 ביוב : כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית ביוב וטיפול בשפכים של האיזור.
- 6.4 מים : הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.
- 6.5 חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת החשמל בתוך השטח התחום ע"י הדרך הפנימית ההקפית תהיה תת-קרקעית.
- 6.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.00 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.50 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.50 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.00 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 6.5.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.
- 6.5.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.6 תקשורת : קוי תקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.
- 6.7 תאום : בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

52

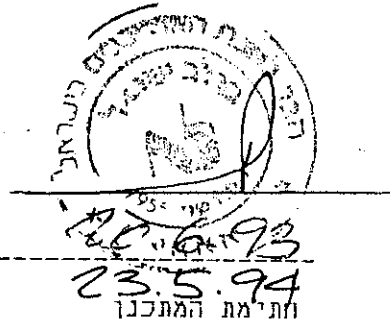
7. שונות

7.1 תפעול האתר : יוקם גוף לניהול האתר, אשר יטפל בשאלות התכנון, הביצוע והאחזקה של האתר ויתן שירותים בתחום התברואה ואיכות הסביבה.

7.2 הפקעות מקרקעין : הפקעות מקרקעין תבוצענה ע"פ חוק התכנון והבניה חשמ"ה 1965.

73 היטל השבח: היטל השבח ייקבע כחוק.

8. חתימות



מועצה אזורית
מעלה-יוסף

המועצה המקומית
מעלות - תרשיחא

חתימת היזמים

חתימת מ.מ.י.

פרק - איכות הסביבה

1. איכות המים:

במסגרת תכנון מפורט, חרובה על היזם לפנות למשרד הבריאות ולקבל את הדרישות המתאימות להפעלת אגם לשימושי קיים ודריג.

איכות המים באגם לא תהיה יותר מ-20ppm BOD. אין להכליל את מי-האגם על מנת להתגבר על בעיות איכות ירודה.
תכנית לבדיקות איכות המים באגם תקבע בתיאום עם משרד הבריאות.

2. מאזן המים:

2.1 על היזם, במסגרת תכנון מפורט, להגיש מאזן מים מתוכנן על פי העקרונות במסמך זה בסעיף 1.

2.2 על מנת לשמר את אופייה של שמורת הטבע במורד נחל פקיעין, במסגרת תכנון מפורט, על היזם להציג תכנית להסדרת הנושא ע"י הקמת תעלה עוקפת שתקח בחשבון ספיקות שיהי בעת שטפונות, או קליטת מי-הנחל ושחרור סימולטיבי בהתאם של מים במורד הנחל.
מי נחל פקיעין לא ישמשו את הפרוייקט. המים יוטברו דרך האתר בצינוור/ תעלה ללא גריעה או תוספת, אלה באישור רשות שמורות הטבע.

2.3 במקרה של הגלשת מים מהאגם בעת ספיקות שיהי או בעת ניקוי האגם או כל שימור אחר, יש להגליש את המים מהשכבה העליונה בלבד ולהעבירם דרך מצע סינון בעל יכולת למנוע שיחרור אלמנטים מהאגם, כגון: דגים, אצות וכו'.

שיחרור מים כזה, חייב להתבצע בתחילת החורף, על מנת לא לפגוע באקולוגיה של שמורת נחל פקיעין והכזיב וכן בתקופה בה הסבירות לשטפונות נמוכה, וכמו-כן, למנוע ככל האפשר הגעת אלמנטים לא רצויים למעיינות הכזיב.

הגלשה תהיה של מים באיכות שלא יותר מ-20ppm BOD - ובספיקה שלא יורת מ-0.1 מ"ק/שינה. הנושא ייעשה בתיאום עם רשות שמורות הטבע.

2.4 מי-נגר, כמקור להשלמת אובדנים באגם, חייבים לעבור טיפול ראשוני מתאים על מנת להביאום לדמת הדרישות המתאימה לאיכות המים באגם.

2.5 במידה ויהיה שימור בקולחים ממיחזור שפכים באתר השקיה, יהיו חייבים לעמוד באיכות מתאימה ע"פ דרישות משרד הבריאות, ותוכן ענינם תכנית בדיקות בתיאום עם משרד הבריאות.

3. מערכת אקולוגית באגם :

- 3.1 במנהלת האתר, תשובץ פונקציה של מעקב על המערכת האקולוגית (ביולוג/ אקולוג), שתפקידה יהיה לעקב על שלמות המערכת האקולוגית באגם, ויסות אוכלוסיית הדגים, הנחיות לדיג, הדברה ביולוגית, הוספת נוטריינטים וכו'.
- 3.2 אוכלוסיית הדגים באגם תהיה מבוססת בעיקר על: אמנונים, קרפיונים, וכסיפים.
- יש להמנע מהחדרת גמבוזיות מחשש להפצתן מעבר לאגם למטעינות הכזיב והפרת המאזן האקולוגי, בשמורה זו.
- 3.3 במקרה של הופעת דגירת יתושים, תותר הדברה ביולוגית בלבד של B.T.I וכו'.

4. פיתוח נופי :

- 4.1 בשלב התכנון המפורט ולפני ביצוע כל שלב במסגרת פיתוח האתר, תוכן ע"י מדריכול נוי, תכנית לפיתוח נופי וסביבתי הדרוש לאותו שלב, אשר תכלול בין היתר הוראות ותשריטים המציגים האמנה את:
- אופן הטיפול הנופי בקטעי הפירה ומילוי בתחומי האתר.
 - אופן הטיפול בעודפי עפר וסילוקם לאתרים מאושרים.
 - אופן הטיפול הנופי בסוללה, במדרונות וטרסות ובשטחים הציבוריים הפתוחים באתר.
 - סוג הנטיעות ואופן אחזקתן, כאשר מומלץ לשלב עצים המתאימים לסביבה הטבעית של האתר, כגון: אלון תולע, זית, תאנה וכו', וכן שילוב כלל האפשר של שדרת הברזשים לאורך כביש 89 הישן.
 - נושא זה יתואם עם רשות שמורות הטבע במטרה למנוע זיהום שמורת הטבע בצמחי גן.
 - פיתוח נופי של מגרשי החנייה.
 - סוג השילוט, כך שיתאים לאופיו הסביבתי של האתר.
 - סוג הגדר, כך שתתאים מבחינה סביבתית לאופי האתר וכן תמנע ככל האפשר חדירת בעלי-חיים שונים לאתר ובעיקר: חזירי-בר, תנים, בקר עיזים ונברנים שונים.
 - צבע לריעות האיטום, כך שההשתקפות תתרום לחזותו היפה של האגם (מומלץ גוון כחול - כחול בהיר).

5. מיגון מרעש :

- 5.1 במסגרת תכנון של האמפיתאטרון ולאזן מגדשי החנייה, יוגש למשרד לאיכות הסביבה בספח אקוסטי, שיכלול פרטים ותשריטות כמפורט להלן:
- סוגי הפעילויות הצפויות באמפיתאטרון.
 - שעות הפעילות המתוכננות.
 - הערכת דעש במקור הצפוי מהפעילויות הנ"ל.
 - תכניות מפורטות של האמפיתאטרון מבחינת מיקום, מבנה הנדסי אקוסטי, עיצוב ארכיטקטוני, חומרים לבליעת דעש ואמצעי מיגון לרבות הגבלות על מערכת הגברת הקול.
 - תכניות למיגון אקוסטי מאיזור החנייה לכיוון המגורים.
- 5.2 הנספח האקוסטי יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ואי ביצועי יהיה כדון אי-מילוי הוראות התכנית.
- תנאי להיתר בניה להקמת האמפיתאטרון ומגדשי החנייה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.3 בתכנון המפורט של המלונות יוצגו פתרונות למניעת משרדי דעש למלונות ממרכז המפורט.

6. שלבי פיתוח :

- 6.1 מאחר ותכנון וביצוע האגם מקדימים את תכנון וביצוע שאר מרכיבי האתר (קאונטרי-קלאב, מסעדות, מלונות וכו'), יש להבטיח כי כל הפתרונות במסגרת התכנונים השונים יתאימו לפתרונות המוצעים לאגם ולהבטיח שלא יפגעו האלמנטים הבאים:
- אובסלוסיית הדגים והמערכת האקולוגית באגם.
 - שפת האגם.
 - יריעות האיטום.
 - הטופוגרפיה, החזות והנוף בסביבת האגם.
 - קרי תשתית ובעיקר מערכות השפכים.

6.2 במסגרת התכנון המפורט, מומלץ שכל המרכיבים הנמצאים בתחום האגם ובסביבתו המיידית (כגון: מסעדה צפה, מזנונים וכו'), יתוכננו כך שהביצוע יתקיים בעת ובעונה אחת עם הפירת האגם והקמת הסוללות והדפנות שמסביבו וזאת על-מנת למנוע בעתיד צורך לרוקן את האגם.

7. פעילות שוטפת באגם :

7.1 במסגרת התכנון המפורט, על המתכנן להגיש רשימת פעילויות בהתאם ליישוד האגם ואיכות המים המאושרת ע"י משרד הבריאות.

בסיס לעקרונות התכנית, יש לכלול את הנקודות הבאות:

- אופי השירות באגם, כאשר מומלץ להימנע משימוש בשירת מוטורית.
- הגדות המיזוריים והתקופות המאושרים לדייג.
- תקנות לנקיון האגם ושולי האגם.
- איסור על רחצה באגם.
- תקנות בטיחות ונוהלים להצלת חיי-אדם, במקרה של טביעה ו/או תאונה.
- תקנות ברורות בתחומי הפעילות הנ"ל על-מנת לשמור על תקינות יריעות האיטום.

8. ת ש ת י ו ת :

8.1 העתקת כל קווי התשתית, כגון: מים, תת"ק של בזק, כביש 89 הישן ומתקנים אחרים, חייבים בביצוע בטרם הקמת האגם.

8.2 שפכים :

במסגרת התכנון המפורט, על המתכנן להגיש תכנית לסילוק ו/או מייחזור מי-השפכים מהאתר, כאשר :

- בסילוק: יש להגיש תכנית ברורה להתחברות קו הסילוק הראשי עם נקודת האיסוף בחלקה הדרום-מזרחי של שכונת האילנות במעלות, הכוללת מפרטים הנדסיים וחלוקת סמכויות בין האתר למועצה המקומית מעלות. התכנית תכלול נתונים על קווי ההולכה עד למתקן הטיפול העירוני.

במידה ומערכת ההולכה והטיהור הקיימת אינה יכולה לקלוט את הוספת השפכים, לא ינתן היתר עד לפתרון בעיה זו לשביעות רצון הועדה המקומית ומשרד איכות הסביבה.

- במיחזור : יש להגיש תכנית של כל מתקני המיחזור וכן לדאוג שאיכות המים, להשקיה בלבד, תעמוד בדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

- איסוף מי-נגר : יש להגיש תכנית של מטרכת איסוף מי-הנגר, כולל מתקני טיהור והפרדה, כך שאיכות המים המושבים לאגם תעמוד בדרישות של משרד הבריאות.

8.3 מערכת איסוף פסולת : במסגרת תכנון מפורט, יש להגיש תכנית למטווח איסוף הפסולת באתר, כך שתהיה מתאימה למערכת האיסוף הקיימת של מעלות וסביבתה ותענה על הנקודות הבאות:

- סוג ומספר כלי אצירה.

- מיקום כלי אצירה במרחב האתר.

- תדירות הפינויים.

- עבודות נקיית שוטפות.

מומלץ, שפינוי האשפה יתבצע באופן יום-יומי שלא לפגוע בפתיחת האתר לקהל.

8.4 קורי חשמל נתקשרות : מומלץ, שכל הקווים בתחום האתר יהיו תת-קרקעיים, על מנת לא לפגוע בחזות האתר.

8.5 דרכים וחניות :

במסגרת תכנון מפורט, תוגש תכנית להסדרי התנועה באתר, כאשר ההמלצות אפשרו שיכללו :

- הגבלת כניסה לכלי רכב מסויימים.

- הגבלת מהירות נסיעה בדרכים השונות באתר ובאזורי החנייה.

- הוראות ברורות להסדרי החנייה בתחום האתר.

- הוראות ברורות לכיווני הנסיעה בתחום האתר.

8.6 אגרות מבנים : תכנון המבנים יקח בחשבון את האגרות כחזית חמישית (נצפית מלמעלה).

9. ביוב:

9.1 תכנית היוב יוגשו לאישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה (המשרד יתאם עם יתר הרשויות).

9.2 תכנית אב לביוב תוגש עד למתן תוקף.

10. ניקוז:

10.1 מי נחל פקיעין לא ישמשו את הפרוייקט, המים יועברו דרך האתר בצינור או בנעלה ללא כל גריעה או תוספת אלה באישור רשות שמורות הטבע.

10.2 המפרט המכני למתקן הגלשת המים יאושר ע"י רשות שמורות הטבע.

11. רעש:

בכל השטחים הציבוריים הפתוחים הנמצאים במדרון היורד משכונת בנה ביתך במעלות (איזורים 206, 207, 205, 106), לא יפותחו אלמנטים העלולים ליצור מטרד רעש באיזור המגורים הסמוך.

בפיתוח מגרש חנייה בשטח 210 יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרד רעש באיזור המגורים הסמוך.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור הבניה מס. 6013

הועדה המוועדה להכנון לבניה החליטה
ביום 3.9.65 לאשר את הבניה.

סמנכ"ל להכנון
יו"ר הועדה המחוקקת

הודעה על אישור תכנית מס. 6013
מורטמה בניקוט הפרסומים מס. 4251
מיום 16.5.65 לתש"כ 2575