

277
22.12.96

9708 פ 082
17.3.97

5



רשות הגנים הלאומיים
משרד האזורים
משרד אזורי צפון

ח-1026

392-96

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/7098

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/1239

גן לאומי ציפורי - תל ציפורי

- וכיב
- זרעם
- זרשת טל
- זל חצור
- זבצר יחיעם
- זבצר נמרוד
- זית אלפא
- זית שאן
- זית שערים
- ז השלושה (סחנה)
- זמת טבריה
- זכב הירדן
- זרסי
- זרזים
- ז מגידו
- זיין חרוד
- זפורי
- זנל
- זירות הירקון
- זסריה
- זול אלכסנדר
- זח גוברין
- זמת ירושלים
- זחמד
- זטל
- זדיזון
- זדה
- זמראן
- זערד
- זכול
- זזח קבר בו גוריון
- זשית
- זחז
- זעבדח
- זטה
- זבאר-שבע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
7098 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 13.3.95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

7098 הודעה על אישור תוכנית מס'
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

7098 הודעה על אישור תכנית מס'
4597 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום 14.12.97 ממס' 946

תאריך: פברואר 1990
 עדכון: מרץ 1996
 ספטמבר 1996
 ארז 1997

שרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ר חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105, פקס' 06-420312
 שרד הראשי: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, ת"ד 3577, רמת-גן 52136, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224
 שרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ר חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105, פקס' 06-420312
 שרד אזורי מרכז: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 7098

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 1239

גן לאומי ציפורי - תל ציפורי

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 7098. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 1239.

תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

1. שם התוכנית:

2. תחולת התוכנית:

3. מקום התוכנית:

חלקי חלקות	חלקות	גושים
15,12,5	14,13,11,10,9,8,6	17617
	20,19,18,17,16	
48,47,22,2	24,23	17621
16,6,	18,17,11-9,5-3	17663
	26,25,23-20	

650 דונם (מדוד גרפית).

4. שטח התוכנית:

א. תקנון התכנית בן 7 עמודים המפרט את הוראות התוכנית.

ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 הכולל תרשים סביבה,

תשריט מצב מוצע ומצב קיים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

5. מסמכי התוכנית:

6. יוזם ועורך התוכנית: רשות הגנים הלאומיים, באמוץ הוועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים.

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. בעלי הקרקע:

רשות הגנים הלאומיים.

8. מגיש התוכנית:

רח' זבוטינסקי 35 רמת-גן 58511 טל': 03-5766896, פקס': 03-6136224



רשות הגנים הלאומיים

מס' פנים חו"מ: לה' ש"ה

שרד אזורי צפון

9. עורך התכנית:

גדעון שריג - אדריכלות נוף תכנון עירוני
רח' חובבי ציון 7/3 הרצליה
טל': 09-540904 פקס: 09-561851

10. מטרת התוכנית:

- א. קביעת שטח הכרות "הגן הלאומי" עפ"י: "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הלאום ואתרי הנצחה, התשנ"ב - 1992".
- ב. להכשיר את השרידים הארכיאולוגיים המרכזיים ותצוגה: מבנה פסיפס התיאטרון, מבנה המצודה ומבנים נוספים אשר עשויים להתגלות במהלך החפירות.
- ג. לחשוף ולשחזר את השרידים הארכיאולוגיים שבאזור, לפי הנחיית רשות העתיקות.
- ד. לתת טיפול נופי ובכלל זה הכשרת מגרשי חניה, נטיעות, סלילת דרכים ושבילים והכשרת אזורי פיקניק בשטח התכנית.
- ה. לתת שירותי נופש ומבקרים כגון מזנון, מסעדה, חנות מוכרות, אמנות ותוצרת חקלאית.
- ו. להתקין מבנה שירותים סניטריים לנוחיות המבקרים.
- ז. הסדרת שטח הגן הלאומי לייעודים שונים.
- ח. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
- ט. קביעת הוראות בניה.
- י. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.

11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מפרטת את תמ"א 8. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 1239. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על השטח, תקבענה הוראות תכנית זו. כל פעולות בניה, שחזור ופיתוח בשטח העתיקות טעונות אישור רשות העתיקות.

12. באור סימני המקרא בתשריט:

- שטח גן לאומי - קוים ירוקים אלכסוניים על רקע ירוק בהיר.
- אזור עתיקות - קו שחור מרוסק.
- שטח מסחרי - קוים אלכסוניים חום אפור.
- חניה מוצעת - קוים שחורים אלכסוניים על רקע אדום.
- דרך קיימת - צבע חום.
- דרך מוצעת - צבע אדום.

שטח לבניין משק - צבע חום
13. התכליות המותרות בייעודי הקרקע:

- א. גן לאומי - תותר:
 - (1) התווית שבילים, דרכים, הקמת מגרשי חניה, לנוחות המבקרים בגן הלאומי.
 - (2) הקמת מתקנים ומבנים לשירות המבקרים בגן הלאומי ולאחזקתו.
 - (3) חפירה, שקום, שיחזור, שימור ובניה - בכפוף לאישור רשות העתיקות ורשות הגנים הלאומיים, ובכלל זה: שיקום מבנה המצודה, התקנת אולם תצוגה מקורה לרצפת הפסיפסים, שיקום ושיפוץ התיאטרון, שיחזור עתיקות.
 - (4) פיתוח גנני.
- ב. שטח עתיקות - תותר:
 - (1) חפירה, שיקום, שיחזור, שימור ובניה - בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות ואישור רשות הגנים הלאומיים. רשות העתיקות, או מי שיוסמך מטעמה, רשאית לבצע בשטח העתיקות חפירות ארכיאולוגיות ככל הנדרש ובתאום עם רשות הגנים הלאומיים.
 - (2) יותרו סלילת כבישים, דרכים, שבילים, חניות, מבני ציבור, מרכז שירותים ומבני משק בכפוף

ר אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ר חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

ר הראשי: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, ת"ד 3577, רמת-גן 52136, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224

ר אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ר חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

ר אזורי מרכז: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224



לאישור רשות העתיקות ורשות הגנים הלאומיים.

- ג. שטח מסחרי - תותר: הקמת מרכז שירותים, מסעדה, קיוסק, מכירת מזכרות, אומנות, תוצרת חקלאית, משרד, שירותים וקופה. המבנים יהיו בני קומה אחת. כך כל השטח הבנוי לא יעלה על 20% מהשטח הנתון.
- ד. דרך קיימת/מוצעת - תותר: סלילת דרך בהתאם להוראות המסומנות בתשריט (ברוזדטה).
- ה. חניה מוצעת - החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהן מעת לעת. תותר הקמת מגרש חניה.
- ו. שטחי יער - בתחומי הגן הלאומי תותר נטיעת חורשות יער. הנטיעות תבוצענה על-ידי קק"ל ובתיאום עם רג"ל. פעילות המשך ביערות קיימים בתחומי הגן הלאומי תבוצענה על ידי או באישור קק"ל.
- ז. מבני משק - מהסנים.

טבלת שטחים

הנושא	שטח מצב קיים בדונם	%	שטח מצב מוצע בדונם	%
גן לאומי	625.0	96.15	614.0	94.38
שטח עתיקות				
שטח מסחרי			2.5	0.38
בניני משק			0.5	0.07
דרך קיימת או מאושרת	25.0	3.85	25	3.85
דרך מוצעת			4	0.6
חניה			4	0.6
סה"כ	650.0	100%	650	100

14. הוראות בניה: התנאי להוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע השונים יהיה בהתאם לתוכנית הבינוי, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וע"י רשות הגנים הלאומיים. התנאי לקבלת היתר למבנים למעלה מ- 100 מ"ר מחייב הגשת תכנית בינוי כחוק לועדה המקומית ובאישור רשות הגנים הלאומיים. מבנים שנועדים לשימושי הגן הלאומי בלבד, אשר שטחם פחות מ- 100 מ"ר וכן דרכי גישה - לא תידרש להם תכנית מפורטת, אלא היתר בניה בהתאם לתכנית בינוי המפורטת להלן.

טבלת הוראות הבנייה בגן הלאומי

שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו	בנין	אחוזי	בניה	שטח/ שימוש עיקרי	בניה	מקס'	מקס'	גובה
מסחרי	צדדי	אתורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות
מסחרי	2500	3	3	3	25%	20%	5%	25%	25%	1
בנייני משק	500	0	0	3	25%	20%	5%	25%	25%	1

11



רשות הגנים הלאומיים

מ.ו.ס.י.פ.י.ס. ח.ו.ה.ל.מ.ה.ש.ה.י.ה.

מ ש ר ד א ז ו ר י צ פ ו ן

אכזיב
ברעס
חורשת טל
תל הצור
מבצר יחיעס
מבצר נמרוד
בית אלפא
בית שאן
בית שערים
גן השלושה (סחנה)
חמת טבריה
כוכב הירדן
כורסי
כורזים
תל מגידו
מעין חרוד
ציפורי
כרמל
מקורות הירקון
קיסריה
נחל אלכסנדר
בית גוברין
חומות ירושלים
עין חמד
קסטל
הרודיון
מצדה
קומראן
תל ערד
אשכול
אחוזת קבר בן גוריון
ממשית
עבדח
עין עבדח
שבטה
תל באר-שבע

15. היתרי בניה: יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בתנאי שיתאימו לתכנית הבינוי המצוונת בסעיף 14 לעיל, ובכפוף לאישור רשות הגנים הלאומיים.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
 - בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
 - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
- 2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח - עליון/מתח - על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. שימוש חקלאי:

תשמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים, עיבוד, מרעה, מיס וכו' שהוקנו לחקלאים בתחומי שטח התכנית לפני אישורה של תוכנית זו.

18. כיבוי אש:

לא תותר כל עבודה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

19. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז האזורית.

20. ביוב:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיוגש נספח ביוב וטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

21. מים:

לפני הוצאת היתר בניה יוכן נספח מים שיאושר ע"י משרד הבריאות.

22. אשפה:

תקבע תחנת ריכוז לאשפה באישור מחלקת התברואה של המועצה.

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ג חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

המשרד הראשי: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, ת"ד 3577, רמת-גן 52136, טל' 6136654-03, פקס' 03-6136224

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ג חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

משרד אזורי מרכז: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 6136654-03, פקס' 03-6136224



רשות הגנים הלאומיים

מ.י.ס.י.פ.ז.ס. ח.א.ז.ר.י.ל.מ.ה.ש.ה.י.ה.

משרד אזורי צפון

היטל השבחה יגבה כחוק.

תיקבע חלוקה חדשה עפ"י גבולות התכנית.

כל השטחים שנועדו עפ"י תכנית זו לשטחי ציבור, יופקעו עפ"י סעיף 188-189 לחוק התכנון והבנייה, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

23. היטל השבחה:

24. חלוקה:

25. הפקעה ורישום:

- אכזיב
- ברעם
- חורשת טל
- תל חצור
- מבצר יחיעם
- מבצר נמרוד
- בית אלפא
- בית שאן
- בית שערים
- גן השלושה (סחנה)
- חמת טבריה
- כוכב הירדן
- כורסי
- כרזים
- תל מגידו
- מעין תרוד
- ציפורי
- כרמל
- מקורות הירקון
- קיסריה
- נחל אלכסנדר
- בית גוברין
- חומות ירושלים
- עין חמד
- קסטל
- הרודין
- מצדה
- קומראן
- תל ערד
- אשכול
- אחוזת קבר בן גוריון
- ממשית
- עבדת
- עין עבדת
- שבטה
- תל באר-שבע

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ג חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

המשרד הראשי: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, ת"ד 3577, רמת-גן 52136, טל' 6136654-03, פקס' 03-6136224

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"ג חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

משרד אזורי מרכז: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 6136654-03, פקס' 03-6136224



רשות הגנים הלאומיים

מוסד פנים חזוניה למה שהיה

משרד אזורי צפון

27. חתימות:

עגרון התכנית

- אכזיב
- ברעם
- חורשת טל
- תל חצור
- מבצר יחיעם
- מבצר נמרוד
- בית אלפא
- בית שאן
- בית שערים
- גן השלושה (סחנה)
- חמת טבריה
- כוכב הירדן
- כורסי
- כורזים
- תל מגידו
- מעייני חרוד
- ציפורי
- כרמל
- מקורות הירקון
- קיסריה
- נחל אלכסנדר
- בית גוברין
- חומות ירושלים
- עין חמד
- קסטל
- הרודיון
- מצדה
- קומראן
- תל ערד
- אשכול
- אחוזת קבר בן גוריון
- ממשית
- עבדת
- עין עבדת
- שבטה
- תל באר-שבע



ועדה מתוזזית לתכנון ובניה

ועדה מקומית לתכנון ובניה

28. תאריך:

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"נ חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

המשרד הראשי: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, ת"ד 3577, רמת-גן 52136, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224

משרד אזורי צפון: גן לאומי מגידו, ד"נ חבל מגידו 19230, טל' 522167, 522105-06, פקס' 06-420312

משרד אזורי מרכז: רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6136654, פקס' 03-6136224