

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14476/ג... אישור תכנית מס' 14476/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.1.08 לאשר את התכנית
לצד 14476/ג
לשם תכנון מקומי: צפת, אצבע הגליל, מרום הגליל, גליל עליון

מחוז הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת, מ.מ. ראש פינה,

משרד הפנים
מחוז הצפון
31-12-2007
מקבל
צפת עליון

מ.א. מרום הגליל, מ.א. גליל עליון, מ.א. מבואות חרמון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: יער רמת רזים ונחל לימונים - ג/14476

תכנית מתאר מקומית מספר ג/14476 ליער רמת רזים ונחל לימונים המהווה פירוט לתמ"א 22,

שינוי לתכניות: ג/552, ג/3845, ג/400, ג/4081, ג/3052, ג/2918.

מטרתה העיקרית של התכנית – קביעת הגבולות המדויקים והשימושים העיקריים ליער.

הודעה על אישור תכנית מס' 14476/ג
פורסמה בילקו הפרסומים מס' 5886
מיום 18.11.08

1.2 מקום התכנית:

התכנית ממוקמת בהרי צפת. חלקה המערבי מצוי ברמת פשור דרומית-מערבית לעיר צפת. חלקה האחרים מצויים על רמת רזים מדרום לצפת וממערב למושבה ראש פינה ובואדי חמרה שחוצה את צפת מצפון לדרום.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13081	22, 20, 19, 9, 7	26, 25, 21, 18, 15, 11, 10, 8, 3, 1, 27, 14, 2
13082		
13083		
13086		19
13089	6	65, 61, 55, 5, 4
13090	בשלמות	
13091	26-21, 19-17, 4	20, 16, 14-10
13093	46, 45	49, 47, 44, 43, 41
13095		19, 17
13096	2	1
13098		20
13548		11, 10, 3-1
13549		1
13601		36-34, 30-21, 6

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13602		7
13603		47, 45, 44, 40, 39, 8-1
13604	46, 44-38, 30, 26, 22, 15-13	45, 37, 36, 29-27, 25, 18, 10
13605		100, 97-89, 86, 85, 82, 75, 74
13606	58, 56, 50-36, 24, 22-3	57, 55-51, 35, 34, 25, 23, 2, 1
13607	55, 52, 50, 46-29, 23, 12, 11, 9-3 57	51, 49 - 47, 28-26, 13, 10, 2, 1 59, 58, 56, 54
13608	- 78, 70, 68-63, 61, 59-46, 44-1 90, 81	96-92, 74-71, 69, 62, 60, 45
13609	10, 8	13-11, 9, 7-5
13610	4	7-5, 3-1
13698		372, 371
13700		363, 352, 299-290, 3, 2
13704		122, 78, 1
13705		2
13708	39, 35, 34, 31, 29, 27, 26, 23-1 63, 53, 52	- 40, 38, 36, 33, 32, 30, 28, 25, 24 72, 65, 64, 62, 61, 59, 54, 51, 43
13709	99, 98, 96-90, 62-55, 52-50, 26-1 118, 112-106, 103, 102	100, 97, 89, 66-63, 54, 53, 49-27 117, 116, 114, 113, 105, 104, 101 165, 150, 120, 119
13710	126, 125, 110, 109, 68-65, 60-20 192, 190, 173-144, 142-129	69, 64-61, 19, 18, 16, 15, 8, 7 114, 111, 108, 107, 105, 72, 70 183-177-174, 143, 128, 127, 124 191, 189
13711	76-71, 55-48, 45, 44, 42-30 103-87	70, 57, 56, 47, 46, 43, 29, 26-23 104, 86, 85
13712	102-100, 99-92, 89-83, 76-69 112, 107-105	104, 103, 91, 90, 82-77, 68, 60 115-113, 111-108
13713	99, 92, 58-45, 20, 1	62-59, 25, 24, 22, 21, 19, 4-2 105, 103-100, 98-95, 93, 91 124, 121, 111-109, 107
13726	גוש מבוטל	
13857	2, 1	10, 9, 8, 6, 4, 3
13858		2, 1
13868	8-6, 4, 2, 1	21-14, 12, 11, 9, 5, 3
13869	38-35, 31-28, 26-20, 18-1	34-32, 27, 19
13870	69-62, 60-35, 33-1	61, 57, 34
13871	14, 13, 1	48, 30, 29, 15, 12, 5-2
13872	26, 25, 23, 21, 18-10, 8-4, 2, 1 32, 30	29, 27, 24, 22, 20, 19, 9, 3
13873	בשלמות	
13877	35-33, 31-29, 19, 18	49, 36, 32, 28, 27, 25-20, 17, 16 53, 52
13878		15
13942		22, 15, 14, 7, 5, 4
13961		32, 30, 29, 22, 21, 16, 15, 10, 9 41, 37, 36
14462	גוש חדש בעבודה	
14463	גוש חדש בעבודה	
14473	גוש חדש בעבודה	
14474	גוש חדש בעבודה	
14488	גוש חדש בעבודה	

* על פי רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 8,339.6 דונם, על-פי מדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

קריית הממשלה, ת. ד. 580, נצרת, טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם התכנית:

הקרן הקיימת לישראל – מרחב צפון.

פס הירק ת. ד. 45 ק. חיים, טל' 04-8470307 פקס: 04-8470268

מגיש התכנית:

הקרן הקיימת לישראל – מרחב צפון.

פס הירק ת. ד. 45 ק. חיים, טל' 04-8470307 פקס: 04-8470268

עורך התכנית:

עליזה רפפורט-רוטמן ואילן בן יוסף.

יעד ד. נ. משגב 20155, טל' 04-9909889 פקס: 04-9909887

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 22 - יער וייעור- התכנית מהווה פירוט דיוק והרחבה לתמ"א 22 בשני תחומי היערות: 1213 - נחל לימונים ו- 1218 - רמת רזים.

תמ"א 8 - לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף – התכנית מהווה גריעה מתמ"א 8 בהיקף של 83.4 דונם משטח שייעודו שמורת טבע לשטח שייעודו יער מוצע / קיים.

תמ"א 35 - מרקם שמור משולב, יער וייעור, שמורות וגנים.
רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.

תמ"א 13/א' – מרחב הכינרת וחופיה - חלק משטחי היער בתכנית המוצעת חופפים לשטחי ק.ש.9- נב"ט, שברצועה עורפית בתמ"א 13.

תמ"מ 9/2 - התכנית תואמת לתמ"מ.

מרבית שטח היער מוגדר בתכנית כ"יער נטע אדם קיים" וכ"יער נטע אדם מוצע".
שטחים נוספים הם שטחי "נוף כפרי/פתוח", "שמורת טבע", "תעשייה".
חלקים מסוימים מהיער מוגדרים כ"ישוב עירוני" (צפת). וכ"ישוב כפרי" (ראש פינה).
בתשריט ההנחיות הסביבתיות מוגדר רוב שטחו של היער כ"שטח מוגן מפיתוח".

תכניות מקומיות ומפורטות :

ג/552 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית צפת מס' ג/552; התכנית משנה ייעוד של בית קברות ל"יער נטע אדם מוצע". התכנית משנה שטחי "שטח ציבורי פתוח" ו"אזור

חקלאי" בואדיות הפתוחים בתחומי צפת ובשטחים פתוחים הצמודים לה, לשטחי יער שונים.

ג/3845 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "רמת רזים" מס' ג/3845; התכנית משנה "שטח לתכנון בעתיד", "שטח מגורים" מצפון לכביש עוקף צפת, ל"יער פארק מוצע". התכנית משנה שטח טרשי מדרום לכביש עוקף צפת, המוצע כ"שמורת טבע" וכ"שטח לתכנון בעתיד" ל"יער טבעי לשימור".

ג/400 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת "הר מירון וסביבותיו" מס' ג/400; התכנית משנה שטח "שמורת נוף חקלאי" לשטחי "יער נטע אדם קיים" ו"יער נטע אדם מוצע".

ג/4081 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4081 (אזור תעשייה); תכנית היער מייעדת "יער נטע אדם קיים" בשטחים המיועדים בג/4081 לשטח ציבורי פתוח.

ג/3052 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת "מכון טיהור לשפכים וקו סילוק הקולחים - צפת" מס' ג/3052; התכנית משנה שטח יער נטוע בפועל ודרך עפר קיימת הכלולים בשטח תכנית ג/3052 ביעוד של "מתקן טיהור לשפכים" ל"יער נטע אדם קיים ו"דרך יער", בהתאמה.

ג/2918 - תכנית מופקדת. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2918 – אצטדיון בצפת, תכנית היער מייעדת "יער נטע אדם קיים" בשטחים המיועדים בג/2918 לשטח ספורט.

ג/5626 - התכנית תואמת לתכנית מתאר מקומית ראש פינה מס' ג/5626.

ג/9399 - התכנית תואמת לתכנית מפורטת "ראש פינה – שכונה דרומית" מס' ג/9399.

ג/2399 - התכנית תואמת לתכנית ג/2399 - "תחנת משנה לטרנספורמציה".

התכנית אינה מהווה שינוי לתכנית ג/97 – שמורת הר מירון המוכרזת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:10,000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
ינואר 2004	הגשה
יולי 2005	עדכון 1
ינואר 2006	עדכון 2
אפריל 2006	עדכון 3
אוקטובר 2006	עדכון 4
דצמבר 2007	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

- 1.8.1 החוק חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, לרבות התקנות שהותקנו על-פיו והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או יתוקנו בעתיד.
- 1.8.2 התכנית תכנית מס' ג/14476 כולל ההוראות, התשריט והמסמך הנלווה.
- 1.8.3 הוועדה המחוזית הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז הצפון.
- 1.8.4 עירייה עיריית צפת.
- 1.8.5 מועצה מקומית מ. מקומית ראש פינה.
- 1.8.6 מועצה איזורית מוא"ז גליל עליון, ואו מוא"ז מבואות חרמון ואו מוא"ז מרום הגליל.

1.9 ביאור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול כהה רצוף
גבול תכנית קיימת/מאושרת	קו תכלת מקוטע
יער נטע אדם קיים	קווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק על רקע לבן
יער נטע אדם מוצע	קווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק על רקע לבן
יער פארק מוצע	קווים אנכיים צפופים בצבע חום על רקע לבן
יער טבעי לשימור	קווים צפופים מצולבים בצבע אדום על רקע לבן
דרך יער	קו אדום

קווים אלכסוניים דקים באדום	דרך לביטול
ורוד	שטח למתקנים הנדסיים
קווים מאוזנים דקים באדום	דרך גישה למתקן הנדסי
סמל: שולחן פיקניק	חניון
סמל: עין צופה	תצפית
סמל: עיגול תכלת	מעיין
פס חום	דרך קיימת/מאושרת
קווים אלכסוניים מצולבים בירוק כהה על רקע ירוק בהיר, ו בקו ירוק כהה	שמורת טבע
קווים אלכסוניים מצולבים וצפופים בירוק כהה על רקע ירוק בהיר	שמורת טבע מוכרזת
כתום	ישוב עירוני
צהוב	ישוב כפרי
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים עבים בירוק בהיר	שטח חקלאי
כחול	אזור ספורט ונופש
צהוב תחום בחום	תיירות ונופש
פסים אלכסוניים בירוק ותכלת לסירוגין	שמורת נוף חקלאי
קווים אלכסוניים מצולבים בירוק על רקע ירוק-תכלת	שמורת נוף
סגול תחום בקו סגול כהה	מתקן טיהור לשפכים
סגול	תעשייה
קווים אלכסוניים מצולבים וצפופים בירוק על רקע צהוב	בית קברות
פסים אלכסוניים עבים בצהוב	שטח לתכנון בעתיד
חום בהיר תחום בקו חום כהה	שטח למוסדות ציבור
קו-נקודה באדום	רצועת מעבר קווי חשמל
קווים אלכסוניים דקים בשחור על רקע אפור	תחנת משנה לטרנספורמציה
ניקוד שחור	שמורת יער
קו אדום עבה מקוטע	גבול הגבלות בניה שדה תעופה מחניים
קווים אלכסוניים דקים באדום	תחום הגבלות בניה שדה תעופה מחניים

קו בנין מציר דרך 877	קו שחור עבה מקווקו
גבול גוש	קו משונן בשחור
גבול חלקה ומספרה	קו דק בירוק ובאמצע החלקה מספרה בירוק
גבול תחום עתיקות	תיחום בקו אפור מקוטע
גבול תחום יער	קו אפור מקוטע
גבול מרחב תכנון מקומי	קו שחור עבה מקוטע
מספר הדרך	ברבע העליון של עיגול סימן הדרך
קו בנין מציר הדרך	ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך
רוחב הדרך	ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך

1.10 טבלת שטחים:

יעוד הקרקע	מצב מוצע		מצב קיים	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
יער נטע אדם קיים	4,692.6	56.27	3,435.3	41.19
יער נטע אדם מוצע	1,136.8	13.63	576.8	6.91
יער פארק מוצע	1,302.2	15.61	230.5	2.76
יער טבעי לשימור	1,109.1	13.30	-	-
דרך יער	75.6	0.91	-	-
שטח למתקנים הנדסיים	22.3	0.27	-	-
דרך גישה למתקן הנדסי	1.0	0.01	-	-
דרך קיימות/מאושרת	-	-	64.1	0.76
שטח ציבורי פתוח	-	-	719.8	8.63
שטח חקלאי	-	-	2,850.2	34.17
אזור ספורט ונופש	-	-	151.0	1.81
שמורת נוף חקלאי	-	-	70.9	0.85
בית קברות	-	-	37.0	0.44
שטח לתכנון בעתיד	-	-	134.1	1.65
רצועת מעבר קווי חשמל	-	-	69.9	0.83
סה"כ שטח התכנית	8,339.6	100.0%	8,339.6	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- א. פירוט שטחים על פי תמ"א 22 לשטחי יער.
- ב. ייעוד שטחי יערות, נוספים על אלה המאושרים על פי תמ"א 22.
- ג. ייעור שטחים פתוחים בשטחי העיר צפת.
- ד. ייעוד שטחים ליער בר-קיימא לשימוש רב תכליתי לרווחת הציבור.
- ה. הגדרת מוקדים והתווית דרך יער לפיתוח פעילות נופש בתחום יער לימונים.
- ו. הסדרה והקצאה של שטח בלב היער, עבור מתקן הנדסי; מאגר קולחין של צפת המשמש לאחר טיפול במים למאגר מי השקייה לחקלאות באזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה – היקף בנייה מותר במוקד הפיתוח.

2.2.1 תכנון מפורט של נטיעות :

מכוח תכנית זו, תוקם ועדת נטיעות מחוזית שתדון בתכנית הנטיעות/תכנית עבודה, שהם פועל יוצא של התכנית.

הרכב הועדה :

- נציג משרד החקלאות (יו"ר)
- נציג המשרד לאיכות הסביבה
- נציג איגוד אדריכלי הנוף
- נציג ממ"י
- נציג מהנדסי הועדות המקומיות
- נציג הקרן הקיימת לישראל
- נציג רשות שמורות הטבע והגנים

- א. ועדה זו תדון בתכנית הנטיעה ביער פארק ובחידוש יערות נטע אדם גדולים; בשטחים שהיקפם עולה על 30% מפוליגון היער הקיים.
- ב. ועדת הנטיעות מחויבת להחליט תוך 60 יום מיום הגשת תוכנית העבודה אליה.
- ג. על החלטות ועדה זו יוכלו לערער שני חברים בפני ועדת המשנה של ועדת המשנה לנוף הגליל של הועדה המחוזית צפון.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא תשמש קרקע הנמצאת בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע. הפעילות היערנית תהא על-פי המפורט בסעיף 3.3.א' – 1: "פעילות יערנית מתוכננת".

ביערות, כפי שמפורטים להלן, יותר שימוש לרעייה כולל הפעולות המימשקיות הנובעות מכך, כמפורט בסעיף 3.3.א' – 2: "מרעה".

בתחום קווי הבניין מדרך אזורית 877 (עוקף צפת) לא תותר כל בניה וחניה.

3.1.1 יער נטע אדם קיים

יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים מחטניים ועצי יער וחורש טבעי ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3.א' – 1, פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, תצפיות, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, שילוט הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. רוחב מקסימלי של דרכי השירות יהיה 4 מ'. כל פעילות בשטח תיעשה על ידי קרן הקיימת לישראל.

3.1.2 יער נטע אדם מוצע

יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים מחטניים ועצי יער וחורש טבעי ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3.א' – 1, פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, תצפיות, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, שילוט הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. רוחב מקסימלי של דרכי השירות יהיה 4 מ'. כל פעילות בשטח תיעשה על ידי קרן הקיימת לישראל.

3.1.3 יער פארק מוצע

שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות. יער פארק שיכלול עצי סרק, עצי בוסתן ושרידי חקלאות עתיקה, יינטע בתחומי העיר צפת; בואדיות וליד עכברה. בשטחים אלו יותר פיתוח שבילים ומתקנים לטובת הציבור כגון שולחנות פיקניק, ספסלים, רחבות ישיבה, פינות צפייה, הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים, שילוט הכוונה והדרכה וכד'.

לאורך כביש עוקף צפת יינטע יער פארק שישמר את אופיו החשוף של השטח ע"י נטיעה בצפיפות נמוכה מאד (עד 10 עצים לדונם בממוצע).

הפעילות היערנית המפורטת בסעיף 3.3.א' – 1 וכל פעילות פיתוח בשטח, תעשה ע"י הקרן הקיימת לישראל ועל ידי מי שהוסמך לכך על יד משרד החקלאות בתיאום והסכמה ביניהם.

3.1.4 יער טבעי לשימור

שטח ובו תצורות צומח טבעי בעלי ערכיות גבוהה, המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל. ביער יותר פעולות ממשק הנדרשות לשמירה על השטח ואחזקתו, שיקום וחידוש היער ללא תוספת

נטיעות ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3 א' – 1, שבילי טיול רגלי ודרכי שירות ליער ולמרעה ברוחב מקסימלי של 4 מ', שילוט הכוונה והדרכה. הפעילות בשטח תיעשה על ידי הקרן הקיימת לישראל.

בשטח המשמש כדין למרעה, תותרנה פעולות טיפוח שתעודדנה את המרעה. פעולות אלה תעשנה במשותף ע"י הקרן הקיימת לישראל, שר החקלאות ו/או נציגו.

3.1.5 דרך יער

דרך יער המהווה ציר ראשי לטיול ביער, ואשר לאורכה ניתן יהיה לפתח תצפיות נוף. רוחב רצועת הדרך יהיה 8 מ' ורוחב המיסעה והשוליים ביחד לא יעלה על 6 מ', למעט באזורי עמדות התצפית. יתרת השטחים בתחום רצועת הדרך ישמשו לתעלות ניקוז, לעבודות עפר, לקירות תמך, מסלעות, מתקני דרך (מעקות בטיחות) ומתקני תשתית למיניהם וכן לטיפול נופי. לא תותר נסיעת משאיות, למעט לצורך טיפול יערני. תוכן תכנית מפורטת לדרך בסמכות ועדה מחוזית כתנאי לקבלת היתר סלילה. התכנית תוכן על ידי הקק"ל. התכנון יעשה בליווי תכנון נופי.

3.1.6 מעיין

אתר ובו נביעת מים המיועד לפיתוח סביבת המעיין לשם שהיית קהל בחיק היער והטבע. באתר יותרו: פיתוח לאיגום מי המעיין, תעלות ובריכות מים רדודות, שולחנות פיקניק משפחתי וקבוצתי, כירות אש, סככות צל, דרכים וחנייה לכלי רכב, מתקנים הנדסיים וסניטריים, נטיעות בוסתן, נטיעות יערניות, שבילי טיול, קירות תומכים, מסלעות, שילוט.

3.1.7 חניון עין כובס

שטח ובו נביעת מים המיועד לשהות, לבילוי ולפעילות נופש פעיל בחיק היער והטבע. בחניון יותרו: פיתוח לאיגום מי המעיין, תעלות ובריכות מים רדודות, שולחנות פיקניק משפחתי וקבוצתי, כירות אש, סככות צל, מתקנים לפעילות נופש ופנאי, גיגון ונטיעות, שבילי טיול, דרכים וחנייה לכלי רכב, פינות הנצחה לתורמים, מתקנים הנדסיים, מבנים לשירותים סניטריים, משרד/חדר יערן, מבני אחסנה, מזנון, נופש ותיירות בחיק הטבע במבנים בקומה אחת, בהיקף בינוי של עד 150 מ'.

לחניון תוגש תכנית מפורטת לאישור הועדה המחוזית, כתנאי למתן היתר בנייה. התכנית תכלול מיקום מדויק לרבות איתור המבנים, ייעודם, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית. להקמת שירותים סניטריים בלבד, בהיקף של עד 60 מ"ר, ניתן יהיה לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית בטרם הכנת התכנית המפורטת לחניון.

3.1.8 מתקן הנדסי

שטח המיועד למתקן הנדסי של אגירה וטיפול במים, וכל הכרוך בהם על-פי צרכי האתר בלבד. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות או מתקנים הנדסיים אחרים.

3.1.9 דרך גישה למתקן הנדסי

דרך המהווה ציר גישה אל מתקן הנדסי. רוחב הדרך המותר הוא 5 מ' לכל היותר. תנאי למתן היתר בנייה הוא הבטחת מקומות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תקנות מקומות חנייה התשמ"ג – 1983) או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות ועל-פי תכנית מפורטת נפרדת בסמכות ועדה מתוזית.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)		קווי בנין			שטח בנייה מקסימלי (מ"ר)			גובה בנייה מקסימלי	
	צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים*	
חניון עין כובס					150	150	1	4	

* גובה מפני קרקע טבעית
**לא כולל שטח של מבנים עתיקים קיימים

3.3 הוראות נוספות:

1. הוראות והנחיות נוספות

א.1. פעילות יערנית מתוכננת

סוג יער	הכנת שטח לנטיעה	הרכב מינים בנטיעה	פעולות תמשק מותרות
יער נטע אדם קיים/מוצע	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה בניית טרסות אבן חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי)	עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני עצים רחבי עלים עצי בוסתן עצי מחט	שמירת צמחייה קיימת נטיעת צמחייה נוספת דילול וכריתה העתקות עצים גיוס טיפול וסילוק גזם מניעה וסילוק צמחייה מתחרה טיפול למניעת שריפות טיפול במזיקים ומחלות שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר רעייה וגידור למרעה ונטיעות
יער פארק מוצע	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע	עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני עצים רחבי עלים עצי בוסתן כמו זית, תאנה, חרוב, רימון	שמירת צמחייה קיימת נטיעת עצים ושיחים שיקום חקלאות מסורתית שיקום מעיינות ומתקני מים דילול וכריתה גיוס טיפול וסילוק גזם טיפול למניעת שריפות טיפול במזיקים ומחלות שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) רעייה וגידור למרעה

סוג יער	הכנת שטח לנטיעה	הרכב מינים בנטיעה	פעולות ממשק מותרות
יער טבעי לשימור	אין נטיעה	אין הכנת שטח לנטיעה	שמירת צמחייה קיימת גיוזם ודילול טיפול למניעת שריפות שיקום וחיידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות) רעייה וגידור למרעה

פעילות יערנית מתוכננת - הגדרת מונחים

מונח	ביאור
הכנת שטח לנטיעה	פעולות הנעשות בשטח הנטיעה לשם הבטחת קליטת השתילים והתפתחותם.
תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה	תיחוח של נקודת הנטיעה עבור שתיל בודד. תיחוח מכני נעשה בשטחים הרריים שבהם מסלע קשה וכיסי קרקע קטנים בקרקע עמוקה יחסית ובמדרונות שבהם יכול להיכנס כלי מכני. ביתר המקומות נעשה תיחוח ידני.
חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי)	תיחוח שטח הנטיעה באמצעות מחרשה או רוטר בשטחים בעלי אופי חקלאי או במשטחי קרקע שגודלם עולה על דונם.
בניית שיחים	בניית טרסות אדמה לאורך קווי גובה ובמרווחים משתנים, לאיסוף מי נגר עילי לטובת השתילים.
בניית טרסות אבן	בניית טרסות מאבן לצורך שימור קרקע, יצירת שטחים אופקיים לנטיעה או לשיפור הנוף.
בניית מתקני שימור קרקע	בניית מתקנים לצורך שימור קרקע וניקוז כמו מעבירי מים, תעלות ניקוז, מגלשים, סיכרונים וכו'.
טיפול בצמחייה מתחרה	טיפולים למניעת צמיחה של צמחייה המתחרה עם השתילים על מים, מזון ואור (מניעת הצצה, הדברה כימית, נכוש, קילטור).
פעולות ממשק יער	פעולות הדרושות לטיפול ביער לשם גידולו הבריא, הארכת מחזור חייו, ולשם מתן אפשרות לקהל להיכנס ליער.
דילול זריעים	הוצאה של חלק מזריעים של עצי יער שנבטו בשטח בצפיפות רבה אחרי כריתה או שריפה.
דילול	הוצאה של חלק מהעצים ביער לצורך יצירת מרווח מחייה מתאים לעצים הנותרים ו/או הוצאת עצים חולים ומתים מהיער.
כריתה	הוצאה של כל/רוב העצים מחלקת יער עקב מחלה, שריפה, חידוש מחזור היער או שינוי יעוד השטח.
גיוזם	הורדה של חלק מענפי העצים.
טיפול וסילוק גזם	שריפה ו/או ריסוק ו/או פינוי של הגזם הנוצר בפעולות גיוזם / דילול / כריתה בשטח היער.
נטיעה	שתילה של שתילים חדשים ביער.
אחזקת שיחים	ביצוע תיקונים בשיחים.
טיפול למניעת שריפות	יצירת קווי בידוד ו/או דרכי שרות ו/או גיוזם וטיפול וסילוק גזם ו/או טיפול בצמחייה היוצרת סכנת שריפות ו/או כריתה של עצים. ו/או רעייה.
שיקום וחיידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור)	כריתה של העצים הפגועים ויצירת יער חדש על ידי נטיעה או חיידוש עצמי.
רעייה	שימוש בבעלי חיים להקטנת הביומסה הצמחית בשטח היער.
תשתיות מותרות ביער	מתקני תשתית פיזית הדרושים לניהול היער על פי מטרותיו.
קווי בידוד נגד שריפות	שטח הנקי מצמחייה המפריד בין חלקות יער שונות. יכול להיות גם דרך יער.
גידור נטיות ומרעה	הקמת גדרות צאן, בקר ואחרות, מנעי בקר ו לצורך מניעת כניסה או יציאה של בע"ח אל או מהשטח המגודר ו/או מתקנים לטיפול בבע"ח.
מתקני טיפול בשריפות	הידרנטים, סככות לצוותי כיבוי ורכבי כיבוי.

א.2. מרעה

בשטח המיועד ליער תותר רעייה בתנאים הבאים:

תהיה אפשרות לבנות, לקיים ולתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה לפי תכנון משרד החקלאות ובתיאום והסכמה בין הקק"ל ומשרד החקלאות.
מתקנים להם נדרש היתר בנייה כחוק הבקשה להיתר תוגש רק לאחר אישור משרד החקלאות והקק"ל.
המתקנים הקיימים יישארו במקומם.
פריצה וריסוס דרכים כפסי אש במרעה, יהיו מתואמים עם הקק"ל ומשרד החקלאות.
במקרה של חילוקי דעות בין הקק"ל למשרד החקלאות, יובא הנושא בפני בוררות מוסכמת.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ורשות הניקוז האזורית ובאישור מהנדס הועדה המקומית והקרן הקיימת לישראל.

2. ניקוז

תכניות הבינוי יכללו פתרונות ניקוז באישור רשות ניקוז ומהנדס הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה.

3. ביוב

שפכים יסולקו באמצעות מערכת ביוב מקומית או אזורית, או מערכת לטיהור מי ביוב שיאושרו על ידי במשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לא יינתנו אישורי בנייה בלא שתוגש לאישור הועדה, תכנית ביוב מפורטת לאתר בו מבוקשים ההיתרים כשהיא מאושרת על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והקרן הקיימת לישראל.

לא יינתן אישור לשימוש בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב או הטיהור ולפני מתן אישור מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה - עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח גבוה - עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח גבוה - עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו באחריות הרשות המקומית והקרן הקיימת לישראל. האשפה תסולק לאתרים מוכרזים תוך שמירה על איכות הסביבה, ולשביעות רצונו של משרד הבריאות.

המתקנים יהיו מוסתרים מעין המבקרים ובמידת הצורך יותקנו מקומות מסתור למתקנים אלה.

ג. הוראות כלליות

1. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

2. חנייה

החנייה תהיה בתחום החניון בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר חנייה - הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

3. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

5. סידורים לנכים

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.

6. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים

א. בתחום התכנית הנמצא תחת הגבלות בניה שדה תעופה מחניים יחולו הגבלות בניה, לרבות הגבלות בניה למזעור סכנת ציפורים לתעופה וחריגה טופוגרפית.

ב. בתחום התכנית הנמצא תחת הגבלות בנייה שדה תעופה מחניים, הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות ארובות, תרנים, אנטנות, עמודי תאורה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים וכו', הינו 15 מ' מעל פני הקרקע ואין לחרוג ממנו.

ג. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הנמצא תחת הגבלות הבניה של שדה התעופה מחניים חייב באישור רשות התעופה האזרחית.

7. שטחים ביטחוניים

א. בסעיף זה "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק) ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.

ב. הוראות תכנית זו יחולו על כל שטחים ביטחוניים כפי שיהיו מעת לעת.

ג. לגבי שטחים ביטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:

(1) מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או של שלוחותיה, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח;

(2) למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה);

(3) הפקדת תכנית מפורטת זו, טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה – ראש ענף תו"פ באג"ת, ותעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה - ראש ענף תו"פ באג"ת;

- (4) כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית וייעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה - ראש ענף תו"פ באג"ת;
- (5) כל תכנית שתופקד לפי ס"ק (3), תכלול ההוראה שבסעיף קטן (4).

- ד. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח מלהיות שטח בטחוני.
- ה. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים, ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
- ו. סמכויות הוועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן ייעוד בתכנית זו.
- ז. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה על-פי התכנית ו/או להקים שטחי ייעור חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי ייעור קיימים, בשטחים ביטחוניים קיימים או עתידיים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד לייעוד כל שהוא על פי תכנית זו, לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לייעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.
- ח. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.
- ט. שימוש בשטחים הביטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, ייעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג שר הביטחון וועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
- י. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הביטחון לייעור או פעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הביטחוניים הללו והם יישארו שטחים ביטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הביטחון המוסמכות, אחרת.
- יא. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזם התכנית:

קרן קיימת לישראל

מגיש התכנית:

קרן קיימת לישראל
מרחב צפון
ת.ד. 45 קרית-חי
מיקוד 26103

עורך התכנית:

עליזה רפפורט-רוטמן
תכנון סביבתי
תל אביב
טל: 889-904
פקס: 889-904
דואר: 889-904