

2000239433-1

תכנית מס' ג/20299

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל מנהל תכנון ועדה מחוזית
 28-01-2015
 פתק 3 ל
 כוונת יעילות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20299

שם תוכנית: גן לאומי ברעם

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="269 1065 699 1235" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 20299 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.11.14 להעביר את התכנית מנהל מנהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="312 1542 662 1678" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20299 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

רשות הטבע והגנים יוזמת התכנית על מנת לאפשר הסדרה והמשך פיתוח של הפעילויות והמבנים הקיימים בתחום הגן הלאומי ברעם, באמצעות פרוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומו.

הגן הלאומי ברעם שוכן כ-3 ק"מ מצפון לצומת חירם בצד כביש הצפון. בימי המשנה והתלמוד (במאות הרביעית והחמישית לספירה) היה במקום ישוב יהודי ובו מצויים שרידים של שני בתי כנסת.

בית הכנסת הקדום של הכפר ברעם (המצוי בתחום תכנית זו) הוא מבנה מפואר, בנוי מאבני גזית גדולות ויפות.

חזית המבנה, שנשתמרה כמעט בשלמותה, מרשימה במיוחד. יש בה שלושה שערים, שהמרכזי מביניהם גדול ומפואר במיוחד. השערים, שפניהם לירושלים, מעוטרים בפיתוחי אבן יפים.

בתחום הגן הלאומי שוכנים גם חורבות הכפר המרוני ברעם. בשנת 1948 תושביו נאלצו לנטוש את בתיהם בהוראת צה"ל מסיבות ביטחוניות. כנסיית הכפר נותרה שלמה והיא מתפקדת כמרכז רוחני של בני הקהילה.

סמוך לבית הכנסת נמצאת שמורת אלוני ברעם, יער טבעי יוצא דופן ובו עצי אלון מצוי מרשימים בגודלם.

פרוגרמת שטחים מוצעים וקיימים בתכנית:**מתחם מס' 1 - מבואת כניסה :**

מבנה קיים המשמש לקופות ומשרד : 15 מ"ר.

מבנה מוצע למשרדי האתר, שירותים, תחנת מידע וחנות נלוות, מטבחון : 50 מ"ר.

מבנה מוצע לשרותים ציבוריים : 50 מ"ר.

מחסן ציוד להפעלת האתר ולחפירות ארכיאולוגיות : 50 מ"ר.

סככת עבודה מוצעת לתחזוקת האתר והציוד : 50 מ"ר.

תחנת שאיבה לביוב : 25 מ"ר.

מתחם מס' 2 - מתחם הגן :

מבנה קיים לשרותים ציבוריים : 25 מ"ר.

מתחם מס' 3 - מתחם בית הכנסת (עתיקות) :

קירוי מבנה בית הכנסת העתיק הקיים לצרכי שימור ושחזור : 465 מ"ר.

באתר חניון קיים המכיל כ-15 חניות לכלי רכב פרטיים ואוטובוס אחד.

תתאפשר הרחבת החניון עד לקיבולת של כ-68 חניות לכלי רכב פרטיים ו-3 אוטובוסים.

סה"כ מדובר על היקף בניה של 265 מ"ר (קיים ומוצע, לא כולל קירוי מבנה בית הכנסת העתיק) המהווים יחד 1.2% משטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	גן לאומי ברעם	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	20299/ג	
1.2	שטח התוכנית	21.748 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	16.12.14	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה X	239,100
		קואורדינטה Y	772,100
1.5.2	תיאור מקום	תכנית זו חלה על שטחי הגן הלאומי ברעם המוכרז.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לא רלוונטי
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14231	מוסדר	חלק מהגוש	11, 12, 13	10, 14, 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05 כו' כסלו התשס"ו	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. ייעוד קרקע : שטח שמורות וגנים. תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
29.10.81 א' חשון התשמ"ב	2759	גן לאומי מוכרז	כפיפות	תמ"א 8 ✓
16.8.07 ב, אלול תשס"ז	5704	אזור א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
30.7.07 טו' אב התשס"ז	5696	תשריט ייעודי קרקע : גן לאומי. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח מוגן מפיתוח.	כפיפות	תמ"מ 9/2 ✓
28.4.66 ח' אייר התשכ"ו	1274	התכנית מהווה פירוט לתכנית ג/399 בכל הנוגע לתכליות ולשימושים המותרים בתחומי הגן ולזכויות הבנייה.	כפיפות	ג/399 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	16.12.14	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	11.12.14	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	15.12.14	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	סבאג מהנדסים בע"מ	16.12.14	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	מגלן תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	25.10.12	1	4	1:1,000	מנחה	נספח כיוב
		ערן געש אדריכלות נוף	16.01.13	1	7	1:500	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6529232		02-5005444	רח' עם ועלמו 3 גבעת שאול, ירושלים		רשות הטבע והגנים				

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6529232		02-5005444	רח' עם ועלמו 3 גבעת שאול, ירושלים		רשות הטבע והגנים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tzafonchnun@mimi.gov.il	04-6558266		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		מדינת ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 אי חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרוינד	מתכנן	
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	רח' כלניות 7 חיפה 34353	51959013	גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ 513342014	35779	051959013	גיל הר גיל	אדריכל	יועץ נוף
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3496266	04-6959844	שד' תל-חי 93 ת.ד. 255 ק. שמונה 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	111128	025912486	מוענת סבאג	מהנדס	יועץ תנועה
eyal@magelan.co.il	04-9590947	052-2981971	04-9895889	ת.ד. 255 רמות מנשה 19245	513735373	מגלן תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	89834	23015365	אייל לוי	מהנדס	יועץ ביוב
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	יעד ד.ג. משוגב 20155	058373788	ערן געש אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	אדריכל	סקר עצים
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 1215 קרית טבעון 36111	513496943	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	640	51761757	משה מרין	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8, בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח - 1998 ובחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

פרוט תכנית ג/399 בכל הנוגע לתכליות, לשימושים ולזכויות הבניה המותרות בתחום הגן הלאומי ברעם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת השטח למתחמי שימור ופיתוח.
- ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל מתחם / תא שטח.
- ג. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.
- ד. ביטול דרך מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	21.748
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
465 מ"ר מתוכם לקירווי מבנה בית הכנסת העתיק.		730	+730	0	מ"ר	מבני ציבור (שטח עיקרי)

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 גן לאומי

4.1.1 שימושים

- א.** בכלל שטח הגן יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי, נטיעות והקמת מתקני עזר כגון: תצפיות ורחבות התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, שערים, גשרונים, פרגולות, סככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט ותאורה. כמו כן, התווית שבילים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד.
- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם (המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו) בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.
- ב.** **מתחם / תא שטח מס' 1 - מבואת כניסה:** בשטח יותר הקמת מערך כניסה הכולל מבנה קבלה, מזנון, שירותים, קופות, משרדי האתר, תחנת מידע וחנות נלוות, חצר משק לביצוע עבודות ואחזקת ציוד לתפעול האתר, איחסון, שירותים, תחנת שאיבה, דרכי גישה, חניות וכל השימושים המפורטים בסעיף א' שלעיל.
- ג.** **מתחם / תא שטח מס' 2 - מתחם הגן:** מבנה שרותים קיים, רחבות התכנסות וכל השימושים המפורטים בסעיף א' שלעיל.
- ד.** **מתחם / תא שטח מס' 3 - מתחם בית הכנסת (עתיקות):** התחום המתחם יותרו חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות, לרבות קירוי מבנה בית הכנסת העתיק, שבילים להולכי רגל, סככות צל וריהוט גנני.

4.1.2 הוראות

- א.** כל המבנים המוצעים בתחום התכנית יבנו, ככל הניתן, ללא ביצוע חפירות בקרקע.
- ב.** במידה שידרש ביצוע יסודות למבנים הנ"ל, ידרש אישור רשות העתיקות.
- ג.** מבני השרות בתא שטח מס' 1, יבנו בחלק הנמוך של תא השטח ויוצנעו, ככל הניתן, באמצעות צמחיה וגינון סביבם.
- ד.** מתן היתר בניה להקמת מבנים ופיתוח השטח, לרבות הנחת קווי תשתית, מותנים בהגשת נספח שימור בתאום עם רשות העתיקות.
- ה.** תנאי למתן היתר בניה ועבודות פיתוח בתחום התכנית יהיה קיומו של נוהל בין רמ"י ורט"ג המסדיר גישה לנכים, בטחון, בטיחות לרבות פתיחת השער למבנה הכניסה.
- ו.** לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרך איזורית מס' 899.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.2.2 הוראות

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר			גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה כ"ס	שטח	עיקרי			
2	3	3	-	1	3.6-4	240	-	-	-	240	-	240	750	1	גן לאומי
5	4	5	-	1	4	25	-	-	-	25	-	25	750	2	
0	0	0	-	1	3.16	465	-	-	-	465	-	465	650	3	

1 בהתאם לתכנית בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 2 גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמדד מבין השתיים, מתנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 3 עד 4 מ' למבנה עם גג שטוח ועד 6 מ' למבנה עם גג משופע.
 4 עבור מבנה השרותים הקיים בלבד.
 5 בהתאם לגובה המבנה הקיים בתוספת גג בשיפוע תיקני וע"פ הצעת השיחזור.
 6 לצורך קירוי מבנה בית הכנסת העתיק בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. תכנית הבינוי תהווה חלק מהיתר הבניה, תכלול את כל תא השטח בו מבוקש ההיתר ותאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בנין וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. עיצוב אדריכלי
לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.
- ב. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם, אשר יהיו בעלי אופי מקומי בגימור חומרים טבעיים המתאימים למקום שיבטאו זיקה לאופיים של האזורים הקיימים מתוך מטרה ליצור ולהדגיש את המשכיות והרצף העיצובי באתר.
- ג. צנרת
התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים ומיזוג אויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

6.3 תשתיות

- תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות, בכפוף לאישור רשות העתיקות.
- א. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
- ב. ביוב
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית ביוב הכוללת התחברות למערכת הביוב המרכזית ולמט"ש ברעם, בהתאם לנספח הביוב, מאושר ע"י הרשות הרלוונטית כמקובל עפ"י חוק ומשרד הבריאות. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב הקיימת.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס רשות הניקוז כנרת ולפי הוראות סעיף 6.5 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, באישור שרותי כבאות.
- ה. תקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

1. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

2. הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

- 2.1 מיקום תחנת השנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 2.3 על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה, ב של אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני המגורים.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
מצייר הקו	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. החניה המתוכננת תבוצע כחניה מגוננת (עץ כל 5 חניות)

6.5 הוראות ניקוז משמר נגר

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומהמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזור מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ב. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 חומרי חפירה ומלוי

- א. בתום עבודות הבניה תפונה כל פסולת הבניה משטח התכנית לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית.
- ב. במידה ויווצרו עודפי עפר בתום עבודות הכשרת השטח, הם יפונו לאתר פינוי מאושר או לאתר מורשה להטמנת עודפי חפירה.

6.7 שטח עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. 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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.8 עצים קיימים/בוגרים

עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישומרו, יועתקו וייכרתו עפ"י המוצע בסקר העצים המצורף לתכנית זו ובהתאם לאישור פקיד היערות. העצים יסומנו בבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו.

א. עצים לשימור

1. טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור בתוית זיהוי ברורה.
2. לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.
3. בתכנון הניקוזים יילקח בחשבון המשך הספקת מים (טבעית) לעצים המיועדים לשימור בתכנית ומניעת ניתוקם מהנגר העילי הטבעי. או, לחילופין, השקייה עפ"י הנחיות אגרונום.

ב. העתקה וכריתת עצים

1. לצורך קבלת רישיונות העתקה נדרש היתר בניה.
2. העתקות עצים ושיקומם באתר החדש יבוצעו עפ"י הנחיות אגרונום, המוסמך ע"י משרד החקלאות ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

ג. הערות כלליות

1. לצורך הגשת בקשת כריתה/העתקה יש לפנות לפקיד היערות ברט"ג.
2. יוגש דו"ח אגרונום לפקיד היערות ברט"ג.
3. ערך חליפי ייקבע עפ"י הנחיות פקיד היערות.
4. נדרש פיקוח עליון על הפרויקט.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 נגישות לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה בתחום התכנית תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבנים המתוכננים, לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11 סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים רח' עם ועולמו 3, ג. שאול	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אריאל פרוינד	חתימה:	תאריך: 4.7.15
	תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		מספר תאגיד: 512414947
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים רח' עם ועולמו 3, ג. שאול	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדינת ישראל		מספר תאגיד:

מספרנו: 45/D/253