

2000251227-1

תכנית מס' ג/20503

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	26-09-2016
תוכנית מס' ג/20503	
שם תוכנית: גן לאומי תל חצור	

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון, אצבע הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20503</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>30.12.15</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>היזר על אישור תכנית מס' <u>20503</u> פירסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

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

גן לאומי תל חצור שוכן בצד כביש ראש פינה - מטולה, מול קיבוץ איילת השחר.

התל מחולק לשני חלקים: האקרופוליס (העיר העליונה), המשתרע על פני 120 דונמים; והעיר התחתונה, ששטחה כ- 700 דונמים.

חצור שגשגה בתקופה הכנענית התיכונה (1750 לפני סה"נ בקירוב) ובתקופה הישראלית (מאה 9 לפנה"ס) ויצרה את המכלול המבוצר הגדול ביותר בארץ ישראל בתקופה זו. העיר הייתה אחד היישובים החשובים שלאורך הקשת הפורייה, עמדה בקשרי מסחר עם ערי בבל וסוריה, ואליה נשלחו כמויות ניכרות של בדיל לתעשיית הברונזה.

באתר קיימים, בין השאר, המוקדים הבאים:
ביצורי התקופה הכנענית התיכונה.

מבנה גדול מתקופת הברונזה המאוחרות ("הארמון").

חומת סוגרים ושער המיוחסים לימי שלמה המלך.

במת פולחן מהתקופה הישראלית (תקופת ההתנחלות)

ומבני מחסנים המיוחסים לימיו של המלך אחאב.

מפעל המים של חצור, שנבנה כנראה בימי אחאב, גדול ומרשים במיוחד.

תכלית המפעל הייתה להעניק ליושבי המקום אספקת מים סדירה גם בימי מצור, מבלי שיצטרכו לשאוב מים מן המעינות שמחוץ לעיר. מהנדסי חצור הקימו מפעל השוכן כולו בתוך התל, לאחר שחצבו פיר לעומק 45 מטרים עד למפלס מי התהום.

כניסה לקיבוץ איילת השחר שוכן מוזיאון עתיקות תל חצור.

במסגרת תכנית זו מוסדר גבול השטח המיועד לגן לאומי מול קיבוץ איילת השחר, ומבוצעת החלפה בין שטחים המיועדים לגן לאומי לשטחי מבני ציבור (בית הספר האזורי), על מנת לאפשר הקמת משרדי מרחב רשות הטבע והגנים באתר.

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

שני מבנים קיימים המשמשים כמבנה קבלה ומשרד האתר: 50 מ"ר.

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

פרגולות וסככות הצללה מוצעות: 20 מ"ר.

מתחם מס' 2 - עתיקות:

קירוי קיים של הארמון: 1,300 מ"ר.

אוהל קיים: 50 מ"ר.

פרגולות וסככות הצללה: 400 מ"ר.

מתחם מס' 3 - מתחם מתחם לוגיסטי:

מבנים לאחסנת ציוד להפעלת האתר ולחפירות ארכיאולוגיות: 200 מ"ר.

מתחם מס' 5 - מתחם המוזיאון והמשרדים:

מבנה המוזיאון והמשרדים הקיימים: 640 מ"ר.

מבנים ומשרדים התומכים בפעילות הגן והמרחב מוצעים: 200 מ"ר.

פרגולות וסככות הצללה: 40 מ"ר.

באתר חניון קיים המכיל כ- 10 חניות לכלי רכב פרטיים ואוטובוס אחד במבואת הכניסה ועוד משטחי חניה לכלי רכב פרטיים בראש התל.
במסגרת הסדרת שטחי החניה נקבעו כ- 30 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים ועוד 4 מקומות חניה לאוטובוסים.
סה"כ בתל עצמו מדובר על היקף בניה של 2,070 מ"ר (קיים ומוצע, כולל פרגולות, סככות הצללה וקירוי העתיקות - הארמון) המהווים יחד כ- 1.3% משטחו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	גן לאומי תל חצור
1.1	מספר התוכנית	20503/ג
שטח התוכנית	173.456 דונם	1.2
1.3	מהדורות	שלב
מספר מהדורה בשלב	1	מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון המהדורה	07.09.16	1
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	תוכנית מתאר מקומית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	1
לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	1
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	1
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	1
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	1

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון, אצבע הגליל
- 253,500 קואורדינטה X
769,300 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על חלק משטחי הגן הלאומי המוכרז תל חצור לרבות המתחם הקיים והמוכרז בכניסה לקיבוץ איילת השחר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון מועצה מקומית ראש פינה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית איילת השחר לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13815	מוסדר	חלק מהגוש	5, 6, 16, 18, 19, 20, 22	-
13784	מוסדר	חלק מהגוש	-	7, 8, 17, 18
13816	מוסדר	חלק מהגוש	-	17, 18, 25, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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 כוי כסלו התשס"ו	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. ייעוד קרקע: שמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים, שטח לשימור משאבי מים, אגן היקוות הכנרת. תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמ"א 35
29.10.81 אי חשון התשמ"ב	2759	גן לאומי מוכרז	כפיפות	תמ"א 8
30.7.07 טו' אב התשס"ז	5696	תשריט ייעודי קרקע: גן לאומי. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח מוגן מפיתוח. שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח חשוף למטרדים - שדה תעופה מחניים.	כפיפות	תמ"מ 9/2
15.3.05 ד' אדר ב' תשס"ה	5379	התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/12682 בכל הנוגע לגבולות יעודי הקרקע, לתכליות ולשימושים המותרים בתחומי הגן ולזכויות הבנייה.	שינוי	ג/12682
20.7.67 יב' תמוז תשכ"ז	1378	התכנית מהווה פירוט לתכנית ג/753 בכל הנוגע לתכליות ולשימושים המותרים בתחומי הגן ולזכויות הבנייה.	שינוי	ג/753
18.12.06 כוי כסלו תשס"ז	5606	עורק ניקוז משני	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
16.8.07 ב' אלול תשס"ז	5704	אזור א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09 כה' אלול תשס"ט	5998	קווי מים ראשיים	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
25.05.00	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/15 - תכנית מתאר ארצית מפורטת שדות התעופה, לרבות לענין גובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה מחניים.	כפיפות	תמ"א 15

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	razia.zehavi@npa.org.il	02-6529232		02-5005444	רח' עם ועולמו 3 גבעת שאול, ירושלים		רשות הטבע והגנים				

יזם במועל 1.8.2											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	razia.zehavi@npa.org.il	02-6529232		02-5005444	רח' עם ועולמו 3 גבעת שאול, ירושלים		רשות הטבע והגנים				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות מדינה
	tzafonchnun@mimi.gov.il	04-6558266		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		רמ"י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרינד	מתכנן	עורך ראשי
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	רח' כלנית 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' הל-חי 93 ת.ד. 255 ק. שמונה 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	111128	025912486	מועזנו סבאג	מהנדס	יועץ תנועה
eyal@magelan.co.il	04-9590947	052-2981971	04-9895889	רמות משע 19245	513735373	מגלן תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	89834	23015365	אילל לוי	מהנדס	יועץ מים וביוב
zohar@npa.org.il	04-6420312	052-2667950		ת.ד. 18 לבון 25127		זהר זכאי	107569	24990806	זהר זכאי	אדריכל	יועץ שימור
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	יעד ד.ג. משגב 20155	058373788	ערן געש אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	אדריכל	סקר עצים
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3211576	04-6959844	שד' הל-חי 93 ת.ד. 255 קרית שמונה 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	772	080914286	ראותב סבאג	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**

פירוט, עדכון והסדרת השימושים וזכויות הבניה המותרות בתחום הגן הלאומי תל חצור והסדרת גבולות המגרש (באתר איילת השחר).

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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	173.456
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,005		+2871	134	מ"ר	מבני ציבור
	0		138-	138	מ"ר	מגורים
	0		0	0	יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		שטח חשוף למטרדים 5, 3-1	שטח חשוף למטרדים 5, 3-1	עתיקות 3-1	תאי שטח 5, 3-1	יעוד גן לאומי
קווי מים 5	מבנים לשימור 5					
6		6	6		6	מבנים ומוסדות ציבור
10		10	10	10	10	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
95.64	165,890	2.51	4,357
0.66	1,139	0.17	297
3.70	6,427	0.32	550
		70.31	121,963
		22.99	39,862
		3.70	6,427
100.00	173,456	100.00	173,456



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 ומשטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, שערים, גשרונים, פרגולות, סככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט ותאורה. כמו כן, התווית שבילים וגישות למתחמי הפיתוח בתל, העברת קווי תשתית חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד.

בתחום האתר יותר לקיים ארועים ציבוריים.

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, מטבחון, משרדי האתר וכל השימושים המפורטים בסעיף א' שלעיל.

ג. **מתחם / תא שטח מס' 2 - מתחם העתיקות:** במתחם יותרו חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות, קירוי, שבילים להולכי רגל, גשרים ושבילים תלויים, תצפיות ומשטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, סככות צל, אוהל קיים, ריהוט גנני וחניות.

ד. **מתחם / תא שטח מס' 3 - מתחם לוגיסטי:** חצר משק, איחסון ציוד חפירה, ממצאי חפירה, שרותים, כל השימושים המפורטים בסעיף א' שלעיל. המחסנים במתחם זה יהיו מבנים יבילים.

ה. **מתחם / תא שטח מס' 5 - מתחם המוזיאון (בקיבוץ איילת השחר):** מוזיאון לממצאי התל, מבנים ומשרדים התומכים בפעילות הגן והמרחב כדוגמת מרכז הדרכה, משרד ארכיאולוג/משמר וכד'.

ו. בכל המתחמים יותרו פרגולות וסככות הצללה.

	4.1.2	הוראות
--	--------------	---------------

א. **מבנים לשימור**

על המתחם לשימור והמבנים המסומנים בתשריט כמבנים לשימור (באתר איילת השחר), יחולו ההוראות הבאות:

1. כל פעולה הטעונה אישור מוסד התכנון במבנה לשימור תחויב בהגשת תיק תיעוד עפ"י הנחיות משרד הפנים.
תיק התיעוד יתקבל בועדה המקומית, ייבדק ויאושר על ידי המועצה לשימור אתרים וועדת השימור של המועצה האזורית גליל עליון.
2. לא תותר הריסת בנין לשימור. הועדה רשאית להתיר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי.
3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

4. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לבנין לשימור, למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על ידי הועדה המקומית. תוספת בניה לבנין לשימור תיעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור, ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו.
טרם הדיון בבקשה לתוספות בניה במתחם, תתקבל חוות דעת ואישור המועצה לשימור אתרים והועדה לשימור של המועצה האזורית גליל עליון.
5. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה, ובכלל זה טיפול במעטפת החיצוניתם ובפנים המבנה, בנגרות ומסגרות גגות, צנרת המים והביוב, במערכות חשמל ופיתוח השטח.

- ב. **קו מים**
בתחום תא שטח מס' 5 יש לאפשר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
- ג. **שימושים חקלאיים ורעיה**
אין בתכנית זו כדי להגביל המשך עיבוד חקלאי או רעיה בשטח הגן הלאומי.
- ד. במקומות בהם סומן קו בניין אפס בתא שטח מס' 5, יותרו חניות ופיתוח שטח בלבד.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

- א. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת, מקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק, בית ספר איילת השחר ואולם מופעים והכל בהתאם להוראות תכנית ג/12682 המאושרת הגובלת.

4.2.2 הוראות

- א. השטח יצורף למגרש מבני הציבור הגובל ויאוחד איתו באמצעות תשריט איחוד וחלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. **קו מים**
בתחום תא שטח מס' 6 יש לאפשר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
- ג. במקומות בהם סומן קו בניין אפס בתא שטח מס' 6, יותרו חניות ופיתוח שטח בלבד.

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

- א. שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
כמו כן יותר מעבר קווי תשתית ומתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לידום (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה במ"ר			גודל מגרש מירבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי (מערבי)	מתחת לתחנת הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות			
3	3	3	1	-	6	8	-	-	-	120	-	-	1,552	1	גן לאומי	
3	3	3	1	-	8	1	-	-	1,750	-	-	1,750	2			
1	1	1	1	-	6	11	-	-	200	200	-	200	3			
1	1	5	7	-	8	21	-	-	880	880	-	4,064	5			
90	100	3	3	-	15	43	-	-	550	550	55	495	6			

- 1 גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 2 עד 4 מ' למבנה עם גג שטוח ועד 6 מ' למבנה עם גג משופע.
- 3 כולל 50 מ"ר מבנים קיימים בתא שטח זה. יותר לגייד עד 50 מ"ר משטח הבניה המותר בין תאי שטח 1 ו-3.
- 4 עד 3 מ' לפרגולות וסככות הצללה ועד 8 מ' לקירוי עתיקות - הארמון.
- 5 1,300 מ"ר קירוי הארמון הקיים, 50 מ"ר אותל קיים ו-400 מ"ר לפרגולות וסככות הצללה. יותר לגייד עד 100 מ"ר משטחי הפרגולות והסככות המותרים בתא שטח מס' 2 לתאי השטח האחרים בתכנית.
- 6 עד 4 מ' למבנה עם גג שטוח ועד 6 מ' למבנה עם גג משופע.
- 7 מבנה המוויאון הקיים יהיה עד שתי קומות ויתר המבנים בתא שטח זה יהיו בני קומה אחת.
- 8 כולל 640 מ"ר מבנים קיימים באתר.
- 9 קווי הבנין בחלקים הצמודים לשטח מבני הציבור הגובל ע"פ תכנית ג/12682 יהיו 0 מ'.
- 10 קווי הבנין בחלקים הצמודים לשטח מבני הציבור הגובל ע"פ תכנית ג/12682 יהיו 0 מ'.
- 11 תואם להוראות תכנית ג/12682 המאושרת הגובלת.

12/09/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 20

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 הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה 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. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. 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
1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.
- ב. ביוב
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת פיתרון ביוב, מאושר ע"י משרד הבריאות, מהנדס הועדה המקומית, רשות המים - תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב ומתקני ביוב יתוכננו בתיאום עם "מקורות", בהתאם להנחיות משרד הבריאות וע"ח יזם התכנית, ובכל מקרה קווי ביוב יחצו תמיד מתחת לקווי מים.
- ג. ניקוז
תנאי להוצאת היתר בניה, הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ומהנדס רשות ניקוז כנרת ולפי הוראות סעיף 6.5 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת
מערכת קווי התקשורת 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. 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 תחנות 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 2.1 ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני המגורים.
3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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 אורירי 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
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 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 ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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/גמוך 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינות 2006).

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה, כנדרש בתקנות.

6.5 הוראות ניקוז משמר נגר

- א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, השהייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות האתר הפונים לשטחים פתוחים רגישים מהוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7 שטח עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 22462/0 נחל חצור; 3757/0 "חצור, תל"י י"פ: 4318 עמ' 3961 מיום: 13/07/1995; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

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

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 חיזוק מבנים

א. מתן היתר בניה לתוספת בניה על בנין הבנוי בפועל תותנה בחיזוקו של המבנה הקיים בהתאם לדרישות התקן.

6.10 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.

6.11 מבנים קיימים

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה לפי קו המתאר של המבנה הקיים.
כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה ע"פ קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יאושרו מכח תכנית זו.

6.12 נגישות לבעלי מוגבלויות

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

6.13 שמירה על עצים בוגרים

- א. עצים לשימור
- טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור בתווית זיהוי ברורה.
 - לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.
 - בתכנון הניקוזים יילקח בחשבון המשך הספקת מים (טבעית) לעצים המיועדים לשימור בתכנית, ומניעת ניתוקם מהנגר העילי הטבעי. או, לחילופין, השקייה על פי הנחיות אגרונום.
- ב. העתקת עצים
- לצורך קבלת רישיונות העתקה נדרש היתר בניה.

2. העתקות עצים ושיקומם באתר החדש יבוצעו על פי הנחיות אגרונום, המוסמך ע"י משרד החקלאות ועל פי הנחיות משרד החקלאות.

ג. כריתת עצים

1. לצורך קבלת רישיונות כריתה נדרש היתר בניה.
2. ייקבע ערך חליפי לעצים הנכרתים על פי הנחיות פקיד היערות בסמך לביצוע הפרויקט.

6.14 תנאים לביצוע התכנית

- א. לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת דרך מסי 90 אשר בתחום התכנית, אלא לאחר אישור חברת "נתיבי ישראל".
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה בגן הלאומי תל חצור יהיה אישור חברת "נתיבי ישראל" להסדרת צומת הכניסה ולא ינתן היתר הפעלה ע"פ תכנית זו אלא לאחר ביצוע הסדרת הצמתים ע"י התכנית לעיל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מסי 6 יהיה אישור תשריט חלוקה על כל המגרש המיועד למבני ציבור ועליו יחולו ההוראות, הזכויות וקווי הבניין שקבעה התכנית הנ"ל בייעוד זה.

6.15 הפקעות

- א. השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור (שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח לדרך), יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות.

7. ביצוע התוכנית

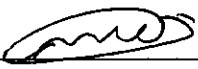
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____		מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: רשות הטבע והגנים		
מספר תאגיד: 500500285 מספר תאריך: 20.9.16		עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512414947 תאריך: _____		
שם: אריאל פרוינד חתימה: 		יזם בפועל
תאריך: _____ תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		
שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____		בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות הטבע והגנים מספר תאגיד: 500500285 מספר תאריך: _____		
שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____		בעל עניין בקרקע
תאגיד: _____ מדינת ישראל		

מספרנו: 45/D/258