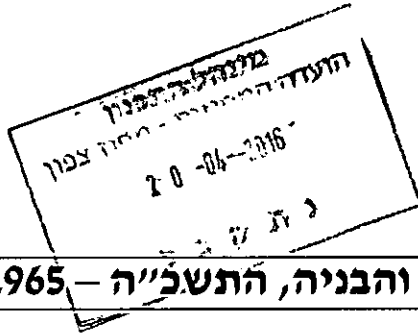


2124620-1

תכנית מס' ג/17994

מבא"ת 2006



חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17994

גן לאומי ציפורי

מחוז צפון.
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג התכנית מפורטת.

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשס"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17994

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.3.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא תבצע תנאים אישור שר
 התכנית נקבעו תנאים אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17994
פירסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מרץ 2016

עמוד 1 מתוך 16

דברי הסבר לתכנית**גן לאומי - ציפורי**

התכנית נמצאת בתחום גן לאומי מוכרז ציפורי עפ"י תוכנית 1239. גבעת ציפורי שוכנת בגליל המערבי, בין נחל ציפורי מדרום ובקעת בית נטופה מצפון. במקום נחשפו שרידה של עיר רומית ביונטית מפוארת עשירה בפסיפסים, מערכת אמות מים ומאגר מים ענק. סביב העיר העתיקה פזורים בתי קברות ביניהם קבר המיוחס לרבי יהודה הנשיא השני (יהודה נשיאה, נכדו של רבי יהודה הנשיא - חותם המשנה). ציפורי קשורה קשר חזק למקום ולשלושת הדתות ששלטו בה לאורך ההיסטוריה. נמצאו שם הרובע היהודי ובית הכנסת, כנסיה צלבנית ומצודה.

מטרות התכנית הן פיתוח האתר על מנת לאפשר את המשך החפירות הארכאולוגיות בעתיד, שימור ושחזור העתיקות, טיפוח הגן הלאומי וקליטת המבקרים בצורה נאותה, בהתחשב בתחזיות לעליה במספר המבקרים באתר. התכנית מסדירה סטטוטורית את גבולות התכניות שחלות במקום, ומאפשרת הוצאת היתרי בניה להסדרת הפעילות בגן הלאומי, והגנה על הממצאים ארכאולוגיים, כגון: מאגר המים העתיק ומנהרת הפירים, התיאטרון הרומי, בית הכנסת העתיק, פסיפס של האגורה המסחרית, פסיפס אורפיאוס ועוד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/17994

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית ומספרה	שם התכנית	1.1
		גן לאומי ציפורי	
		מספר התכנית	
		ג/17994	
	שטח התכנית	699.15 דונם	1.2
	מהדורות	שלב	1.3
		מתן תוקף	
		מספר מהדורה	
		1	
		תאריך עדכון	
		מרץ 2016	
	סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
		<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • אופי התכנית 	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
- 227.000 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 740.000 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום הקרקע הכלולה בתוכנית היא בחלק הצפוני לישוב ציפורי, דרומית לישוב הושעיה בין כביש 79 מדרום וכביש 77 מצפון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. עמק יזרעאל
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב גן לאומי ציפורי
- שכונה -
- רחוב -
- מספר בית -
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17617	• מוסדר	• חלק מהגוש	11,13-17	19
17620	•	•		9,11
17621	•	•	15-22, 30,32-38,41,48	1,2,14,23-25,27-29,31,39,40,42,43,46,47
17622	•	•	-	12,14,23,25
17624	•	•	6	22
17663	•	•	9,22	10,11,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות ל"ר

מספר מגרש	מספר תכנית
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/06/1974	י.פ. 2019	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/1239 ממשיכות לחול	שינוי	ג/1239
14/12/1997	י.פ. 4597	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7098 ממשיכות לחול	שינוי	ג/7098
21/06/1998	י.פ. 4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8391 ממשיכות לחול	שינוי	ג/8391
23/10/2000	י.פ. 4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11186 ממשיכות לחול	שינוי	ג/11186
07/08/2003	י.ג. 5208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10403, הוראות תכנית ג/10403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/10403
27.12.05	י.פ. 5474	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-29.1.13 בהתאם להוראות בסעיף 9.1.5 לתמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
30/07/07	י.פ. 5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2/9, הוראות תכנית תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2/9
21/6/81	י.פ. 693	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-29.1.13 בהתאם להוראות תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
16/11/1995		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 22, הוראות תכנית תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 22

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזיות	איריס ענבר	מרץ 2016	1		1:2500	מחייב	תשריט
	מחוזיות	איריס ענבר	מרץ 2016		16		מחייב	תקנון
	מחוזיות	משה לנר	מאי 2015	1		1:1000 1:2500	מנחה	נספח בינוי
	מחוזיות	משה לנר	מאי 2015		39		מנחה	נספח נופי- סביבתי, פיתוח נוף ושימור מנחה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
razia.zehavi@npa.org.il	04-6420312	050-5063161	04-6522167	ד.ג. חבל מגידו, 19230	רשות הטבע והגנים	מלכ"ר 500500285				

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
razia.zehavi@npa.org.il	04-6420312	050-5063161	04-6522167	ד.ג. חבל מגידו, 19230	רשות הטבע והגנים	מלכ"ר 500500285				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzaifotichnun@mimi.gov.il	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105	מנהל מקרקעי ישראל	-				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Inbararc-iris@mh.org.il	04-9898920	052-2666975	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236	514921253	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות ומנהל ערים	אדריכל
Sadot-ms@inter.net.il	03-5613403		03-5610014	סעדיה גאון 35, ת"א		שדות מיפוי, סקרים ועיצובי אוויר	1182		באזר אייסר	מודד מוסמך	מודד
office@la-nof.co.il	04-8577441		04-8577439	היוזמה 2, פארק נשקים, טירת הכרמל 39101		משה לנר			משה לנר	אדריכל עף	אדריכל עף

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8 ובחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח 1998.
רט"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. פיתוח האתר לצרכי שימור ושחזור עתיקות ואבטחת המשך הפירות ארכיאולוגיות בעתיד.
2. הסדרת השימושים והתכליות לצרכי קליטת המבקרים בגן הלאומי.
3. להסדיר סטטוטורית את גבולות התכנית שחלות בשטח.
4. לאפשר הוצאת היתרי בניה להסדרת הפעילות בגן הלאומי, תוך התאמת הבינוי והפיתוח לצרכי קליטת המבקרים באתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי, שטח למבואת כניסה, מבני משק, חניון ליעוד גן לאומי.
2. קביעת מתחמי תכנון והתכליות המותרות בתחום הגן הלאומי לפי המתחמים השונים.
3. קביעת הוראות בנייה ומתחמי התכנון.
 - הנחיות לשימור נופי.
 - קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, תקשורת, חשמל, מים וביוב, ניקוז, גז וכי.
 - קביעת תנאים למתן היתרים עפ"י כל דין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	699.15
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	לי"ר
					מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח		יעוד	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	יעוד	גן לאומי
97.28	680.11	2-6,10-12	652.42	גן לאומי	גן לאומי
2.51	17.52	14,16,17	32.53	דרך מאושרת	דרך מאושרת
0.22	1.52	15	8.92	דרך מוצעת	דרך מוצעת
			2.28		
			2.50		
			0.50		
100	699.15	100	699.15		

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	יעוד	גן לאומי
97.28	680.11	93.33	652.42	גן לאומי	גן לאומי
2.51	17.52	4.64	32.53	דרך מאושרת	דרך מאושרת
0.22	1.52	1.27	8.92	שטח למבואת בנייה	שטח למבואת בנייה
		0.33	2.28	חניה	חניה
		0.36	2.50	שטח מסחרי	שטח מסחרי
		0.07	0.50	מבני משק	מבני משק
100	699.15	100	699.15	סה"כ	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 גן לאומי

4.1.1 שימושים

בכל שטח התכנית יותרו עבודות לפיתוח סביבתי ונופי, 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. מתקני בטיחות וביטחון, מתקנים לצורך הנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. 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.

תותר פעילות תרבות, חינוך ונופש לציבור הרחב בחיק הטבע, המתרחשת בשטח מוגדר באתר ופתוחה לקהל הרחב (בין בתשלום ובין אם לאו). ביעוד גן לאומי יאסר קיום אירועים ליליים ופרטיים או אירועים בעלי פוטנציאל רעש כגון: מסיבות, הופעות וכו', והם יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית.

מתחם 1 כניסה, מאגר מים עתיק וחניון לילה: קופה, שירותים, מחסן, מוקד המחשה למאגר (הכולל פינת התכנסות, סככות צל ושילוט תצוגה), מבנה שירותים הנדרשים לחניון הלילה ובתחומו תתאפשר, בין היתר, שהיית מורים ונהגים כחלק משימושי הגן הלאומי (שירותים ומקלחות, מבנה לינה לנהגים/ מורים).

מתחם 2 מבואה: חנות, מזנון, מרכז הדרכה, שירותי צוות, מטבחון, משרדים, שירותים, מסעדה, אודיטוריום וכיתת לימוד (חללי תצוגה והדרכה).

מתחם 3 בית כנסת עתיק ותיאטרון: מבנים מקורים לפסיפסים, שירותים, מבנים לשחזור, מחסן וחצר משק, מזנון, מבנה נלווה לתאטרון. המבנים יהיו יבילים ו/או בבניה קלה, ללא חדירה לתת הקרקע והניתנים לבניה ופרוק ללא חפירה או כיסוי הקרקע.

מתחם 4 מרכז לוגיסטי/תפעולי: מחסנים, סככות, חצר משק ואזור תפעולי. המבנים יתוכננו כמבנים הניתנים להזזה ופינוי וללא יסודות בתת הקרקע.

מתחם 5 ארכיאולוגי: שימור עתיקות ביתרת שטח התכנית, מבנים לשימור ושיחזור המימצאים הארכיאולוגיים, סככות צל הן לקהל המבקרים והן קירוי להגנה על העתיקות.

מתחם 6 כניסה משנית: קופה, שירותים ומחסן, כל הפיתוח יעשה מעל הקרקע וללא חפירה.

4.1.2 הוראות

א. בינוי ופיתוח

1. המבנים יהיו בעלי קומה אחת במפלס קומת הכניסה או מדורג.
2. המבנים ישתלבו בטופוגרפיה וניתן יהיה לדרגם בהתאם.
3. גג המבנים יישמש כתצפית אל הגן הלאומי ולסביבה העוטפת את האתר.
4. חומרי גמר: במבנים ניתן לשלב בניית אבן וציפוי אבן ו/או טיח כורכרי, בפתחים ניתן לשלב עץ, ברזל, זכוכית.
5. סגנונם העיצובי של המבנים יותאם למורשת הבניה וההיסטוריה של האזור. יש לתת את הדעת כי מיקומם של תוספות הבניה הינו בעל חשיבות גבוהה ותוספות הבניה יתוכננו באופן שלא יפגע באדריכלות המבנים העתיקים.
6. יתוכנן שטח מקורה בחזית המבנים ברוחב 3.0 מ' לפחות מוגן משמש ומגשם.
7. סככות הצל יבנו מעץ ו/או אבן.
8. יותר חיפוי שבילי ההליכה במצעים ו/או חצץ, כולל תיחום השבילים באבן לקט כורכר ו/או אבן טבעית אחרת.
9. בשטח האתר יינטעו עצים ממינים מקומיים במשולב עם עצי פרי של איי כדוגמת רימון, שקד, ותאנה. כמו כן תותר שתילת שיחים ובני שיח ממינים מקומיים וממינים של צומח טבעי שאינו פולשני.
10. יותר טיפול ממשקי בשטח הטבעי השמור, לרבות כיסוח וטיפול בעשבייה פולשנית, טיפול בעצים קיימים לרבות גיזום וכו'.
11. תוספת הבינוי המבוקשת לא תשפיע על נצפות האתר ותמוקם ככל הניתן באופן מרוכז בגבולות המתחם.

כל האמור לעיל יעשה באישור רשות הטבע והגנים.

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.

4.2.2 הוראות

- | | |
|---|-------------------------------|
| <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כולל חניה לרכבים פרטיים ואוטובוסים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | <p>דרכים</p> <p>חניות</p> |
| <p>1. דרכי השירות יהיו דרכי מצע מהודק, בגוון הקרקע והמסלע הטבעיים, על פי הנחיות יועץ קרקע.</p> <p>2. רוחב מקסימלי לדרך שירות: 4.0 מ' או לפי החלטת ועדה מקומית.</p> <p>3. הדרך תתוכנן כך שתשתלב בטופוגרפיה הקיימת, בעבודות עפר מינימליות ובשיקום נופי מלא.</p> | <p>דרכי שירות ודרכי חירום</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נסו)	מספר יחיד משתח	תכנית (%) משתח השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה קובעת		
				5	-	-	-	-	285	-	-	285	10-12	גן לאומי 1 מתחם
				5	-	-	-	-	900	-	180	720	2	גן לאומי 2 מתחם
				5	-	-	-	-	1715	-	340	1375	3	גן לאומי 3 מתחם
				5	-	-	-	-	430	-	85	345	4	גן לאומי 4 מתחם
				5	-	-	-	-	2185	-	-	2185	5	גן לאומי 5 מתחם
				5	-	-	-	-	80	-	-	80	6	גן לאומי 6 מתחם
									5,595		605	4,990		סה"כ

- יותר לנייד זכויות בניה בין המתחמים השונים עבור שכונת קירוי לעתיד ולמטיללים ושירותים ציבוריים, ללא חריגה מסך זכויות הבניה של התכנית, בסמכות ועדה מקומית.
- סה"כ שטחי הבניה מתייחסים לכל המתחם ולא לכל תא שטח בנפרד.
- בסמכות ועדה מקומית לשנות את גבולות המתחמים ובלבד שהשטח שיתווסף או יגדע לא יעלה על 10% משטח המתחם הקטן יותר ששטחו שונה.
- סה"כ שטח בניה מירבי לשימושים מסחריים בתחום התכנית (כגון : מסעדה, מזנון, חנות, קופות) : 700 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 התנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים ודרכי הגישה בתכנית להבטחת מעבר וגישה לציבור המבקרים, אם בדרך אספלט, שביל בטון, שביל מרוצף או בדרך אחרת.
- 6.1.2 היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם באישור הוועדה המקומית ובאישור רט"ג ויועץ שימור ויעמדו בתנאים המפורטים בס' 4.1.2 בהוראות התכנית.
- 6.1.3 לבקשה להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, הכל לפי המפורט בנספח הנופי- ובאישור ועדה מקומית.
- 6.1.4 המבנים השונים יהיו מבנים יבילים וביסוסם יהיה מעל פני הקרקע.
- 6.1.5 כל העצים בתכנית הינם לשימור, הבניה המוצעת תשמור על מרחק מינימלי של 4 מ' מקצה הצמרת של עץ.
- 6.1.6 תנאי להיתר בניה- יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.
- 6.1.7 תנאי לקבלת טופס 4- ביצוע עבודות השיקום הנופי יושלם לא יאוחר משלושה חודשים מתום עבודות הפיתוח.
- 6.1.8 מניעת חריגות בביצוע- לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור מראש עם המפקח ואדריכל הנוף. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.
- 6.1.9 תוספת הבינוי המבוקשת לא תשפיע על נצפות האתר ותמוקם ככל הניתן באופן מרוכז בגבולות המתחם.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקף התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 שטח עתיקות

- 6.3.1 1. כל שטח התכנית הינו שטח אתרי עתיקות מוכרזים: 3039/0 "צפורי" י"פ: 1091 עמ" 1383 מיום: 18/05/1964; 22987/0 "צפורי (צפון)" י"פ: 4918 עמ" 4729 מיום 11/09/2000; 13575/0 "הר ידעיה" י"פ: 4539 עמ" 4215 מיום: 03/07/1997; לא 4918 עמ" 4729 מיום: 11/09/2000; 13576/0 הר ידעיה; 7592/0 "הר ידעיה" י"פ: 4539 עמ" 4214 מיום: 03/07/1997; 22988/0 "צפורי פורסם 13576/0 הר ידעיה; 11/09/2000 ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

- 6.3.2 שימור- לא יותרו שינויים ותוספות בניה בכל מבנה עתיק ו/או מיועד לשימור בתחום התכנית ללא אישור מנהל שימור ברשות העתיקות.

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מטיל מהכבל/מהמתקן	קיצוני/ מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי (מבודד (כא"מ))
-	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
-	35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום 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 ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 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 מייננת (2006))

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

א. כתנאי להיתר בניה ידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו- 50 מטר בהיקפה. תוכן תכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור".

- ב. 1. כל העצים בתכנית הינם לשימור - לא תהיה כל פגיעה בעצים לשימור, בתחום הקו הכחול של התכנית ובשוליו.
2. טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור. אזור השורשים המוגן יגודר באמצעים זמניים קשיחים למניעת כניסת כלי עבודה כבדים והשלכת פסולת עבודות פיתוח ובניין.
3. לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.
4. באזור שורשי העצים לשימור לא תותר הקמת שטח התארגנות, ערום פסולת או אחסנת חומרים ודלק.
5. במידה ויהיו שינויים טופוגרפיים, יש לתכנן מערכת ניקוז טבעית לעצים המיועדים לשימור למניעת ניתוקם מהגגר העילי.

• כל פגיעה שתגרם לעץ על כל חלקיו, לרבות פגיעה בלתי הפיכה אשר תגרום לעיכוב בגידול ולצמיחה לקויה של העץ, תחשב ככריתה, כהגדרתה בחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 29.3.16
	תאגיד/שם רשות מקומית: רט"ג	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: איריס ענבר	חתימה: <i>איריס ענבר</i>	תאריך: 21.3.16
	תאגיד: ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 514921253	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 29.3.16
	תאגיד: רט"ג	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	