

7000202599-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התכנון והבניה
מחוז צפון
26-09-2016


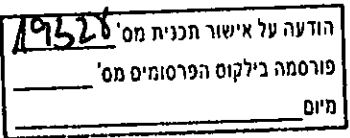
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19328

שם תוכנית: שמורת טבע וגן לאומי הר אביטל בנטל

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

שמורת הטבע וגן לאומי הר אביטל בנטל, כוללים את הרי הגעש אביטל ובנטל, השייכים לרכס התילים המרכזי של הגולן.

הרי אביטל ובנטל בנויים רובם מסקורית אודם, ההופכת בהדרגה לטוף אביטל, המצוי בעיקר בהר אביטל ובסביבתו. בזלת מויסה קלחה מלועות אלו ובעקבותיה תוצרים פירוקלסטים, שיצרו קונוסים תלולים ביותר. הפעילות הגעשית שבאה בעקבות ההתפרצות הראשונית הזרימה חומר צמיג עתיר גזים שהתקרשותו יצרה שכבת סקוריה שחור הייחודית לתילים אלו.

ייחודם הגיאולוגי של תילים אלו וכן בהיותם באזור קר, עתיר משקעים (כ- 900 מ"מ בשנה) יוצר גם ייחוד בוטני ראוי לציון. כ- 200 מינים נמנו בשמורה, מתוכם מעל 40 מיני צמחים היחודיים לגולן ומעל ל-15 מינים נדירים כגון: פלגית גולנית, תלתן היערות, אגרוסטמת השדות.

מטרת השמורה: שמירה על נוף תילים געשי ייחודי אשר עליו גדל יער ורדני – אוג הבורסקאים, שזיף הדוב, אגס סורי עם מלווים ייחודיים.

מפסגת הר בנטל נשקף נוף מרהיב לצפון הגולן ולבשן, בראשו מוצב משוקם שהוסב לנק' תצפית והסבר על הקרבות בגולן.

מטרת הגן הלאומי: להוות נקודת תצפית והסבר תוך ביקור חווייתי באתר.

התכנית מדייקת את גבולות הגן הלאומי **למעט באזור פסגת האביטל**. שטח זה הוצא מתחום התכנית בהתאם להחלטת וועדה מחוזית מיום 29.07.2015. רשות הטבע והגנים תגיש בעתיד תכנית מפורטת לשטח זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
שמות טבע וגן לאומי הר אביטל בנטל	מספר התוכנית	19328/ג	
	שטח התוכנית	5,345.893 ד'	
	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	2	
	תאריך עדכון המהדורה	23/8/2016	
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	לייר	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	274000
		קואורדינטה Y	780000
1.5.2	תיאור מקום	דרומית מזרחית לקיבוץ מרום גולן וצפונית לעין זיון.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית רמת הגולן
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות גולן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201022	•	• חלק מהגוש	10	
202000		• חלק מהגוש		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/05	5474	מרקס שימור ארצי. שמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, בתחום אגן היקוות כנרת.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 35
26/3/1989	3640	שמורת טבע, אזור כריה וחציבה, יישוב כפרי קיים, אזור חקלאי וקו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי. דרך אזורית קיימת, אתר ביקור משני.	כפיפות	תמ"מ 3/2
29/08/2002	5107	דרך אזורית 982	כפיפות	תמ"א 11/3/ב
16/08/2007	5704	אזור א-1, פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14/09/2009	5998	מערכות מים באיכות מי שתיה	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
22/12/2011	6343	הקלה בגובה למבנים קיימים	אישור עפ"י תמ"א	תמ"מ 5/3/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	רטי"ג	08/11/14		17			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	רטי"ג	5/8/14	1			1:10,000	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	רטי"ג	5/8/14	1			1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	סבאג מהנדסים	3/12/12	1			1:1000 1:2500 1:200	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	רטי"ג	5/8/14	1			1:10,000	מנחה	נספח תשתיות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לפני המנחים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Zohar@npa.org.il	02-5006218		02-5005444	רח' עמ' ועולמו 3 גבעת שאול, י-ם	500285	רשות הטבע והגנים הלאומיים				

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Zohar@npa.org.il	02-5006218		02-5005444	רח' עמ' ועולמו 3 גבעת שאול, י-ם	500285	רשות הטבע והגנים הלאומיים				לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	04-6560521		04-6558221	רח' חרמון 2, נצרת עילית.		רשות מקומית רמ"י				מבעלות מדינה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Zohar@npa.org.il		02-5006218	02-5005444	רח' עמ' ועולמו 3 גבעת שאול, י-ם	500285	רשות הטבע והגנים הלאומיים	107569	024990806	זרר זכאי	אדרי	עורך ראשי
sabag@sabageneng.co.il			04-6959844	שד' תל-חי 93 קריית שמונה ת.ד. 255		סבאג מתודיסים בע"מ	111128	025912486	סבאג מועתז	מתודיס	מתכנ תנועה
	09-8856614	054-4389073		רח' גיבורי ישראל 40 נתניה			922	310746813	ולרי גוסמן	מודד	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
שמורת טבע/גן לאומי	כמשמעותם ב" חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998 ולפי "חוק 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**

הגדרת גבולות הגן הלאומי ושמורת הטבע וקביעת התכליות והשימושים המותרים בס. הכרזת השטח כגן לאומי ושמורת טבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד משטח שייעודו: חקלאי, יער פארק מוצע ושטח לכריה וחציבה לשטח שייעודו שמורת טבע וגן לאומי בהתאם ל "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998" וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 2.2.2 קביעת גבולות שמורת הטבע והגן הלאומי בהתאם לנתוני השטח ולמצב הפיזי הקיים.
- 2.2.3 קביעת התכליות והשימושים בתחומי התכנית.
- 2.2.4 הסדרת מערך הביקור בתחום גן לאומי – הר בנטל וקביעת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5,345.893 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				-		ל"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
קו חשמל	רצועה לתכנון	קו מים			
2	2,4	2-4	2-4		שמורת טבע
			1D 1C 1B 1A		גן לאומי
			10		דרך נופית

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.

3.1 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
0.25	13.6	גן לאומי	100	5,345.893	שטח ללא תכנון מפורט
99.5	5,319.593	שמורת טבע			
0.25	12.7	דרך נופית			
100	5,345.893	סה"כ	100	5,345.893	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שמורת טבע – תאי שטח 2-4		4.1
שימושים		4.1.1
א. ממשק שמירת טבע		
ב. ניהול מבקרים		
ג. רעיה		
ד. קווי ומתקני תשתית		
הוראות		4.1.2
א. כללי:	על השטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי הענין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998" ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה 1965".	
ב. ממשק שמירת טבע:	תותר: תחזוקת שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חיץ. הקמת מתקנים זמניים וניידים כגון מלכודות, מצלמות, נק' תצפית וכד' לצורכי מחקר וניטור באופן שלא יהיה בהם כדי לפגוע בשמורה. גידור וחסיתת שבילים לצורכי שמירת הטבע והגבלת תנועה בשמורה. חפירה ושיקום ברכת תורף.	
ג. ניהול מבקרים:	יותר: הצבת שילוט לצרכי מידע, הסברה, הכוונה ובטיחות, לרבות קיר הדגשת כניסה לשמורה מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'. הסדרת שבילי הליכה למוקדי העניין בשמורה וכן הנגשה לנכים	

<p>כקבוע בחוק. התקנת אמצעי בטיחות ובטחון למטיילים כגון: סולמות, מדרגות, מעקות וכד'. נקי תצפית. גידור לצרכי ניתוב, תיחום השטח מנימוקי בטיחות ובטחון. פיתוח חניוני יום הכולל פיתוח פינות ישיבה מחומרים המשלבים במקום ועמידים.</p>		
<p>1. תכנון הרעייה תותר רעיית בקר בחודשים מאי עד נובמבר בלחץ רעייה של עד 16 דונם לפרה בעונה זו.</p> <p>2. מתקנים: תהיה אפשרות לקיים ולתחזק את הגדרות, הדרכים וצינורות המים הקיימים, ולהוסיף להם לאחר סיכום עם רשות הטבע והגנים וכל זאת בכפוף לכל דין.</p> <p>3. זכות הראשונים לרעייה בשמורה/גן תינתן למשקים הרועים בשטח ביום הכרזת השמורה, ויחתם הסכם רעייה בין רשות הטבע והגנים לבין המשק בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל, כמקובל בשמורות טבע.</p> <p>4. טיפול בנוזקי טריפה: נזקי טריפה לעדרים יטופלו בדרך המקובלת בשטחים פתוחים שכנים. במקרה של נזקי טריפה של 2% ויותר מהוולדות יבוצע ויסות גודל אוכלוסיית הטורפים ע"י רשות הטבע והגנים או ע"י המגדלים, בהיתר מיוחד, לאחר שנקטו אמצעי הגנה כמקובל על המגדלים באזורים שמחוץ לשמורה. במידה וישנה אפשרות לכך תמוקמנה חלקות ההמלטה מחוץ לשמורה.</p> <p>5. טיפול בעדר: תותר הכנסה של כלים ואמצעים אחרים, כולל כלבים, לצורך טיפול בעדר, בתיאום ובהסכמת רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. מין בעל החיים: יוגדר ע"י רט"ג מין בעל החיים המועדף לרעייה שירעה בשמורה או בגן. מין בעה"ח ניתן יהיה לשינוי בתיאום בין רט"ג ורשות המרעה.</p> <p>7. התקנון והשינויים בו יהיו מסוכמים על הצדדים ובהיתר מיוחד של רט"ג ובהסכמת ממ"י.</p>	רעייה	ד.
<p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתחום התכנית בהתאם להכנת תכנית מפורטת ואו עפ"י הוראות תמ"א 5/ב/34 ובכפוף לתיאום ואישור רשות הטבע והגנים. תתאפשר גישה חופשית למתקני "מקורות" ולקווי המים לצורך תפעול ותחזוקה ע"ג דרכי גישה קיימות.</p>	תאי שטח 3-4	ה.
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עיצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ואו לפיתוח שטח מעל קווי המים – תיאום ואישור חברת "מקורות", ואו העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	קווי מים ושתייה	ו.
<p>תותר העברת תשתיות בתחום השמורה והגן בתיאום ואישור רט"ג.</p>	קווי תשתית	ז.
<p>תיאסר כל בניה ופיתוח חניונים בתחום הרצועה לתכנון וקווי הבניין של דרך 982.</p>	רצועה לתכנון/ קווי בניין	ח.

4.2 שם ייעוד: גן לאומי	
4.2.1	שימושים
א.	קליטת קהל ונופש בחיק הטבע.
ב.	שימור, שיקום ושיחזור אתרי מורשת לצורך הצגתם והנגשתם לציבור לצרכי חינוך, הסברה והדרכה.
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	כללי: על השטח המיועד לגן לאומי יחולו לפי הענין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998" ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה 1965".
ב.	קליטת קהל ונופש בחיק הטבע: תותר הצבת שילוט לצרכי מידע, הסברה, הכוונה ובטיחות, הסדרת שבילי הליכה והנגשה לנכים כקבוע בחוק. התקנת אמצעי בטיחות ובטחון למטיילים כגון: סלמות, מדרגות, מעקות וכד'. גשרונים, נקי' תצפית, רחבות התכנסות לקב', סככות צל/פרגולות מתקני משחק וספורט. גידור לצרכי ניתוב ותיחום השטח מנימוקי בטיחות ובטחון. הצבת ספסלים וקירות מאבן מקומית/בטון שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' לצרכי פיתוח סביבתי. אופי הפיתוח: פרגולות לצרכי הצללה יהיו מעץ/מתכת במידה ועמודי התמיכה יחופו באבן, אבן חיפוי תהיה אבן מקומית. קירות תמך וגדרות יהיו מאבן מקומית.
ג.	תא שטח מס' 1A- מזנון וחנות מזכרות בתחום השטח המסומן בנספח הפיתוח (נספח מס' 1) כמזנון וחנות מזכרות, יותר הקמת מבנה מסעדה/מזנון/בית קפה, חנות מזכרות ותחנת מידע למטיילים. תותר הקמת פרגולה לצורכי הצללת רחבת העץ לישיבה. אופי הבניה: המבנים ייבנו או ייחופו באבן לקט או/א אבן מסותת. גוון האבנים יהיה שחור או אפור כהה. יותר שילוב של טיח ועץ בחיפוי.
ד.	תא שטח מס' 1B- מצפור השטח ישמש לביקור סיור של קבוצות ובודדים. בתחום השטח המסומן בנספח הפיתוח (נספח מס' 1) כמצפור יותר פיתוח לצרכי קליטת קהל, התוויה וסלילה של שבילי הליכה, בניית גשרונים, מדרגות, סככות צל, פרגולות, שילוט, אמצעי המחשה והסברה וכד'.
ה.	תא שטח מס' 1C- מבנה שרותים בתחום השטח המסומן בנספח הפיתוח (נספח מס' 1) כמבני שירותים יותר הקמת מבנה שירותים סניטריים והמתקנים הנלווים לו. אופי הבניה: המבנים ייבנו או ייחופו באבן לקט או/א אבן מסותת. גוון האבנים יהיה שחור או אפור כהה. יותר שילוב של טיח ועץ בחיפוי.
ו.	תא שטח מס' 1D- חניה ישמש לצורכי חניה למבקרי הגן והשמורה.

שם ייעוד: דרך נופית - תאי שטח מס' 10	4.3
שימושים	4.3.1
תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים לרבות מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר, ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה ולרבות מתקני דרך.	
הוראות	4.3.3
<p>א. רוחבה של רצועת הדרך לא יעלה 10 מ' ורוחבה של המיסעה לא יעלה על 6.8 מ'.</p> <p>ב. לשמור על ערכי טבע נוף ומורשת וטיפוחם בתחום רצועת הדרך כרקע חזותי לצפיית הנוסע בדרך.</p> <p>ג. למקם נקודות עצירה ותצפיות למבטים על הנוף מהדרך, ומפרכי חניה לצורך גישה לשבילי טיול ומוקדי ביקור, ובלבד שלא תיגרס פגיעה בבטיחות הנוסעים, ברמת הדרך או פגיעה נופית.</p> <p>ד. למנוע חסימת מבטים או פתיחת מבטים לנוף הנצפה מהדרך.</p> <p>ה. לשלב את חזות הדרך עם סביבתה.</p> <p>ו. לשקם מפגעים נופיים שיגרמו לאורך תוואי הדרך כתוצאה מביצועה.</p>	הנחיות לדרך נופית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתרי	קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד-ציד-שמאלי	קווי בנין ציד-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכשית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אתרי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
					מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת							מתחת לפנייה הקובעת	שירות	עיקרי				מעל לפנייה הקובעת
0	0	0	0	0		+1 גלריה	6	44%				440			30	410	1000	מזנון ותנוות מזכרות A1	גן לאומי
0	0	0	0	0		1	4	14%				70				70	500	מבנה שירותים סניטריים C1	

- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטיבעית או התפורה מבין השניים, מהתקודה הנמוכה ביותר במבנה.

11/09/2016

עמוד 13 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
מתן היתר בניה / שימוש למבנים יותנה בחיבור למערכת מי שתייה בהתאם לתכנון שיאושר ע"י משרד הבריאות.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז וכל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז האזורית.

6.3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה למבנים יהיה חיבור למערכת הביוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- כל בקשה למבנה המיועד למטרות תיירות, מסחר וכד', כולל תוספת למבנה או שינוי במבנה קיים תועבר להתייחסות משרד הבריאות.
- מתן היתר בניה / שימוש למבנים תותנה בחיבור למערכת ביוב מרכזית באישור משרד הבריאות.

6.4. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שהובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ותחתם התחייבות ע"י היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. חשמל

- א. אין בתכנית זו בכדי לפגוע בתשתיות חשמל עלילות קיימות ערב אישור התכנית. תשתיות עתידיות/מתוכננות תהיינה תת קרקעיות.
- ב. 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.
- ג. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ג'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני 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:

מציר 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

כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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/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 מיינות 2006)

6.6 חניה

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.

6.7 מערכת הבטחון

- א. בסעיף זה "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.
- ב. התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הבטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים בטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים בטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
1. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הבטחון 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 בטחוניים ומכשולי טיסה);
 3. כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת;
 4. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.
 5. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים 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 הועדה למתקנים בטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
 6. סמכויות הועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
 7. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי שמורה חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי שמורה

<p>קיימים, בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ואו אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>8. שימוש בשטחים בטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג ושר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.</p> <p>9. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הבטחון לשימוש בשטח בטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ואו בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הבטחון המוסמכות, אחרת.</p> <p>10. בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, בשטחים הביטחוניים מותרים, ללא היתר או אישור לפי תכנית זו, של שימוש או פעולה מטעם ולצרכי מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן (ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים הביטחוניים-לאומיים של מערכת הבטחון או של שלוחותיה), לרבות כניסה אליהם במשך כל שעות היממה, ולרבות פינוי שדה המוקשים והשטחים החשודים במיקוש המצויים שם, ותנועה בדרכי הגישה המוליכים אליהם. אין בתכנית זו כדי להגביל ביצוע כל פעילות כאמור בשטחים ביטחוניים. פעילות כאמור תעשה ככל הניתן, לאחר מתן הודעה לרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן: "הרשות").</p> <p>11. הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים תמנע כניסה של אנשים לשטחים סגורים מכח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, המצויים בתחום התכנית, למי שאין ברשותו היתר כניסה מתאים מאת הגורמים המוסמכים ליתן היתר.</p> <p>12. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>

6.8 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, ובהתאם לאמנה שנחתמה בין רשות העתיקות והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

6.9 הכרזת שמורת טבע וגן לאומי

תוכנית זו תהייה בסיס להכרזת השטח המסומן בתשריט כשמורת טבע עפ"י "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.

6.10 היתרי בניה

כל היתר בניה בתחום התכנית ייחוייב בקבלת אישור רשות הטבע והגנים.

6.11 נגישות

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

6.12 תנאים לביצוע תכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.13 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10 כיבוי אש

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך רשות הטבע והגנים
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות הטבע והגנים		מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר
			מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר

עורך התוכנית	שם: אדר' זהר זכאי	חתימה:	תאריך רשות הטבע והגנים
	תאגיד:		מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר
			מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך רשות הטבע והגנים
	תאגיד: רשות הטבע והגנים		מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר
			מספר תאגיד: 500500285 מלכ"ר

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד-מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/ 19328

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25.12.2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

6.9.2016

תאריך

גוסמן זלרי

מודד מוסמך חל"מ
ט" 0544389073

922

מספר רשיון

גוסמן זלרי

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד