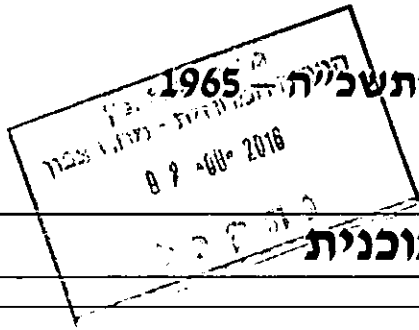


21637 מס' ג/ תכנית מס' 21637

תכנית מס' ג/ 21637

ענבר שמיר אדריכלות



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 21637

הרחבת גן לאומי מגידו

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג תוכנית	מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>מנהל מינהל התכנון יו"ר תועדה הסתווית</p> <p>התועדה הסתווית לתכנון ולבניה הולכה ביום 15.8.16 לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טענה אישור</p> <p>התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21637</p> <p>עורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>מיום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תל מגידו הוכרז בשנת 2005 כאתר מורשת עולמי, העוסק בתקופת המקרא.**

ארוע זה העמיד את תל מגידו בשורה אחת עם אתרים היסטוריים אחרים בעולם, שהם בעלי חשיבות תרבותית כלל עולמית, והוא מהווה הזדמנות ליצור בו מרכז תרבותי - תיירותי לנושא המקרא. יחד עם זאת, הכרזה זו מחייבת את המדינה לשמור ולהגן על התל וסביבתו, שאם לא כן הוא יאבד את מקומו ותוארו כאתר מורשת עולמית. בהחלטת אונסקו נכתב כי "ייחודו של המקום בהיותו אתר המשמר את התרבויות של ערש הצויליזציה, מאיר את המציאות המשתקפת מתעודות התקופה הכנענית ומסיפורי המקרא (תקופות הברזל והברונזה) ובעל משמעות רוחנית ותרבותית רחבה".

מרכז המבקרים במגידו יוקם במבנה היסטורי, ששימש את משלחת החפירות של המכון המזרחתי באוניברסיטת שיקגו בשנות ה-20 של המאה ה-20. מבנה זה ישופץ, תוך שימור מרכיביו ומאפייניו ההיסטוריים והחלל הפנימי יותאם לתצוגה. המרכז יהיה ראשית לסיור בתל: הוא ישלים את הנראה בתל, יחזק את משמעות הביקור באתר ויצג ממצאים וסיפורים שאין אפשרות להציגם בשטח הפתוח. כמו-כן, יכללו בו שירותים בסיסיים למבקרים, כמו חנות מידע ושירותים ציבוריים.

הגן הלאומי מגידו נמנה עם עשרת הגנים המבוקרים ביותר באתרי רשות הטבע והגנים, ובשנים האחרונות (2010-2012) ביקרו באתר כ-150,000 כל שנה. מיקומו של האתר, ומיגוון תחומי העניין שבו יוצרים הזדמנות להגדלה משמעותית של קהלי היעד כגון: קבוצות תיירים/צליינים, קבוצות של תיירים יהודים מחו"ל, תיירות פנים (גמלאים, משתלמים וכו') תלמידים וסטודנטים, חיילים, משפחות, מבקרים יחידים.

רטי"ג יזמה תכנית זו לפיתוח הגן הלאומי והרחבתו, במטרה לאפשר בינוי עתידי בשטח, קיום אירועים וכנסים ציבוריים, שימור ארכיאולוגי, הסדרת בינוי היסטורי קיים, הסדרת דרכי הגישה והחניות וכד'. רטי"ג רואה בחשיפת המבקרים לאירועים וכנסים ציבוריים חשיבות רבה בהגדלת מודעותם וזיקתם לאתר.

התכנית חלה בתחום הגן הלאומי המוכרז עפ"י תכנית ג/645, והרחבתו על בסיס תמ"א 8 ותמ"מ 9/2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת גן לאומי מגידו	יפרסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	21637/ג	
1.2	שטח התוכנית	274.70 דונם	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה	אוגוסט 2016	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפרסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^ט בחוק	ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
 קואורדינטה X 217-500
 קואורדינטה Y 721-250
- 1.5.2 תיאור מקום תל מגידו נמצא מצפון לקיבוץ מגידו, בסמוך לצירי תנועה ראשיים של כביש 65 ו-66.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. מגידו
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל מגידו
 שכונה -
 רחוב -
 מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20278	מוסדר	חלק מהגוש	14	20,22,37,31,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/645	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/645 ממשיכות לחול.	1830	27.1.1966
ג/4736	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4736 ממשיכות לחול.	3339	29.5.1986
ג/8093	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8093. הוראות תכנית ג/8093 תחולנה על תכנית זו.	4548	27.7.1997
ג/12412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12412 ממשיכות לחול.	5432	31.8.2005
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5474	27.12.05
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2/9. הוראות תכנית תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5696	30/07/07
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 5/ב/34. הוראות תכנית תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5998	14/09/2009
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מותאר ארצית	תכנית זו אושרה בולגתיי בתאריך 29/12/09 בהתאם להוראות תמ"א 8	י.פ. 693	21/6/81
תמ"א 8/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 8/4. הוראות תכנית תמ"א 8/4 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 1029	21.01.16

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזיות	אדרי' איריס ענבר	אוגוסט 2016	1		1:1250	מחייב	תשריט
	מחוזיות	אדרי' איריס ענבר	אוגוסט 2016		16		מחייב	תקנון
	מחוזיות	גיל הר גיל	ינואר 2016	1		1:250, 1:1000	מנחה	נספח בניו ושימור
	מחוזיות	יונתן מאור	ינואר 2016	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	מחוזיות	פלג מיס	ינואר 2016	2	4	1:1000 1:10,000	מנחה	נספח ביוב והוראות
	מחוזיות	דניאל אבוהצירה	אוקטובר 2015		16		מנחה	נספח הוראות בניו ושימור

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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
zohar@npa.org.il	04-6420312	052-2667950	04-6522167	19230 מגידו, ד.ג. חבל	שם רשות מקומית / שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רטי"ג	-	-	-	-	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
zohar@npa.org.il	04-6420312	052-2667950	04-6522167	ד.ג. חבל מגידו, 19230	שם רשות מקומית . לט"ג .	-	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
izafotichnun@mimi.gov.il	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105	רשות מקרקע ישראל	-	-	-	-	-

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע אחרים

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Inbararc-iris@mh.org.il	04-9898920	052-2666975	04-9896017	קבוץ משמר העמק 19236	עבר שמיר אדריכלות בע"מ	31132	056241243	אריס ענבר	אדריכלות ובעני ערים	עורך ראשי
daniel305@bezeqint.net	03-5280703	054-5222048	03-5280703	רח' רקנאטי 2, חל אביב	דינאל אבוהחירה אדריכל		055732507	דינאל אבוהחירה	אדריכל	יועץ בינוי ושימור
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	כנרת 7, חיפה 3435332	גוישטיין תר-גיל אדריכל	35779	051959013	גיל תר-גיל	אדריכל נוף	יועץ בינוי
sagi@heiz-hazafon.co.il	04-8580377	050-5999546	04-8580355	רח' הסדנא 3, טירת הכנפס	חץ הצפון	1070	023923774	שגיא שרייבך	מודד מוסמך	מודד
maor@mnoji.co.il	04-8361647	054-4209997	04-8361646	שד' מוריה 52, חיפה	י. מאור הנלסון אורחות	6797	077149631	יונתן מאור	מהנדס תחבורה	יועץ תנועה
p_maim@palgey-main.co.il	04-9893502	052-3230402	04-9893078	יקנטס המושבה, 20600	פגלי מים	89318	058742214	אריה פלינסקי	מהנדס פלינסקי	יועץ ביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

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.
מבנים לשימור	כמשמעותו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
רט"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

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**

1. הרחבת שטח גן לאומי מגידו במסגרת הכרזתו כאתר מורשת עולמי, במטרה לשמור על ערכי המורשת, הנוף הטבע והעתיקות.
2. פיתוח הגן הלאומי במטרה לאפשר בנייה עתידית בשטח, קיום פעילויות תרבות, חינוך ונופש לציבור הרחב בחיק הטבע, שימור ארכיאולוגי, הסדרת בנייה היסטורית קיים, שימור ושיחזור מבנים היסטוריים, הסדרת דרכי הגישה והתניות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי לגן לאומי.
2. קביעת הנחיות לשימור מבנים היסטוריים.
3. קביעת התכליות המותרות בתחום הגן הלאומי לפי המתחמים השונים.
4. קביעת הוראות בנייה לפי מתחמים:
 - הנחיות בנייה, פיתוח, שימוש ותחזוקה.
 - קביעת הוראות שימור ושחזור בשטח התכנית
 - במתחם 1 עפ"י תיעוד מקדים ותיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, תקשורת, חשמל, מים וביו, ניקוז, גז וכו'.
 - קביעת תנאים למתן היתרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	274.70
-------------------------	--------

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
גן לאומי	1-9,14	רדיוס מגן ב' גי- 3,9 עתיקות – על שטח התכנית
דרך קיימת	10-12	עתיקות – על שטח התכנית
דרך מוצעת	13	עתיקות – על שטח התכנית

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
87.56	240.52	גן לאומי		72.13	198.20	גן לאומי
12.33	33.88	דרך מאושרת		12.13	33.31	דרך מאושרת
0.11	0.30	דרך מוצעת		15.74	43.19	חקלאי
100	274.70	סה"כ		100	274.70	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 גן לאומי

4.1.1 שימושים במתחם 1 - מבואת כניסה

- א. מוזיאון ותצוגה.
- ב. מבואה ומרכז מבקרים.
- ג. שירותי תיירות והסעדה, חנות מידע ומזכרות.
- ד. חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור. שימור ושיחזור מבנים הסטוריים.
- ה. דרכים להולכי רגל ושבילים, סככות צל וריהוט גנני.
- ו. פעילויות תרבות, חינוך ונופש לציבור הרחב בחיק הטבע.
- ז. משרדי האתר.
- ח. אחסון.
- ט. מבנה וחצר משק (מבנה תפעול ואחסון).
- י. דרכים וחניות.
- יא. נטיעות.
- יב. מבנים ארעיים ופריקים (אוהלים, מבנים יבילים, דוכנים).
- יג. בתא שטח 7: תותר חניה, שבילי גישה ומבנה לשחזור חלקי ביעוד גן לאומי.

שימושים במתחם 2 - תל העתיקות ושימור טבעי

- א. חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות וסככות לשימור ארכיאולוגי.
- ב. דרכים להולכי רגל, שבילים, סככות צל, ריהוט גנני לביקורי הקהל.
- ג. נטיעות מצומח מקומי.
- ד. רעייה ועיבוד חקלאי בלבד, ללא בינוי.
- ה. בתא שטח מס' 9 – יותר עיבוד חקלאי עונתי בלבד, ללא בינוי וללא חריש עמוק.

שימושים במתחם 3 - חניון יציאה מהתל

- א. מבנה שירות לנהגים.
- ב. מזנון/ קיוסק.
- ג. חניה לכלי רכב ואוטובוסים.

4.1.2 הוראות

- א. בינוי ופיתוח עפ"י הנחיות נספח הבינוי. המבנים באתר יהיו בני קומה אחת, למעט המבנה המיועד לשחזור אשר יאושר ב 2 קומות.
- כל המבנים החדשים הממוקמים כמבנה נפרד ימוקמו בניצב לכיוון התל. גובהן של סככות הצל למבקרים לא יעלה מעל 3 מ' ויעוצבו באופן אחיד בשאיפה למזער בליטתם בשטח.
- גובהן של סככות ההגנה מעל העתיקות לא יעלה מעל 5 מ' ויעוצבו באופן אחיד בשאיפה למזער בליטתם בשטח.
- גבולות המתחמים יקבעו בתאום עם רשות העתיקות בעת קבלת היתר למתחם ספציפי.

- ב. שימור ושחזור
- שמירה על עתיקות, שיקום מבנים ושחזור מימצאים ארכיאולוגיים - בתאום ואישור רשות העתיקות.
- מבנה משק (מבנה תפעול ואחסון) עפ"י הנחיות רשות העתיקות :
1. המבנה יהיה בנוי בבניה קלה / מבנה יביל הניתן לפירוק או הזזה.
 2. בשטח המוצע למיקום המבנה ניתן יהיה לבצע חפירות ארכיאולוגיות לבקשת רשות העתיקות בכל עת.
 3. רשות הטבע והגנים מתחייבת להעתיק את המבנה ממקומו טרם תחילת החפירות, בהתאם לבקשת רשות העתיקות.
 4. היה ויידרש פינוי המבנה לצורך חפירה, מיקום חלופי יתואם ויאושר ע"י רשות העתיקות.
 5. ביצוע חפירת בדיקה ועל פי תוצאותיה וקבלת חוות דעת על אופי הממצא, עוצמת השרידים הקדומים, ייערך דיון עם חופרי האתר לקביעת עוצמת השרידים וחשיבותם והצורך בשימורם באתרם, או אפשרות לכיסוים במבנה משק.
- במידה וההחלטה תאפשר הצבת המבנה בשטח יבוצע תכנון סביבתי מלא כולל טיפול בנראות המבנה מתוך האתר ומחוצה לו.
- ג. דרכים ותשתיות
- יצירת תשתיות הדרושות למבקרים באתר, ותשתיות לתחזוקה ותפעול כגון: דרכים, שבילים להולכי רגל, גשרונים, שלטי הכוונה, ספסלים, סככות צל וכו'.
- ד. חניה
- ה. קו בניין מדרג 66
- ו. נטיעות
- בתאום ואישור רשות העתיקות

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

- א. מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, שילוט הכוונה.
- ב. תא שטח 12 מהווה חלק מגן לאומי מוכרז.

4.2.2 הוראות

- א. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 66 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה לדרכים יהיה הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים בתכנית לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- התנאי להוצאת היתרי בניה לתכניות הסדרי תנועה לצומת הכניסה לאתר מדרך מס' 66 הוא אישור תכנית ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומי לדרכים.
- תכנון ופיתוח הדרכים יעמוד בתקני התנועה התקפים באותה עת.
- הככר תותאם לתנועה של רכב חקלאי רחב.
- לא תותר כל בניה מעבר לקוי הבניין לדרך ראשית מס' 66.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לוחם (יח"ד ליום נסו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מתחם/ (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שטחי הקובעת			
בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	1 (1)	4 (1)	4	6.5%	2454	-	450	2004	37.80	2,7,8,9	ן לאומי מרחס 1 מבואת בניסה (1)	
0	0	0	1	5	5	0.25%	32			32	11.74	4,5	ן לאומי מרחס 3 תנית יציאה	
				3/5	3/5		1000			1000		1-9	ן לאומי שפבת	
							3486						סה"כ	

(1) המכנים באתר יהיו בני קומה אחת, למעט המבנה המיועד לשחזור אשר יאושר ב 2 קומות גובה 8 מ'.

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

- א. גבולות המתחמים יקבעו בתאום עם רשות העתיקות בעת קבלת היתר למתחם ספציפי.
- ב. התנאי למתן היתר בניה במתחם מס' 1 ו-3 יהיה הגשת תכנון מפורט בהתאם לנספח הבינוי המנחה של מערך הדרכים ודרכי הגישה בתכנית להבטחת מעבר וגישה לציבור המבקרים באתר, אם בדרך אספלט, שביל בטון, שביל מרוצף או בדרך אחרת, באישור הוועדה המקומית ובאישור רט"ג.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה למעגל התנועה בכניסה לגן הלאומי הוא אישור משרד התחבורה וחבי נתיבי ישראל לתכניות הסדרי תנועה לצומת הכניסה מדרך מס' 66. ואישור תכניות ביצוע (כולל העתקת תשתיות קיימות ככל שיידרש, עבודות הקמה, תאורה וניקוז) ע"י חבי נתיבי ישראל.
- ד. העתקת תשתיות קיימות ככל שיידרש באזור הככר בביצוע עבודות ההקמה כולל תאורה וניקוז בהתחייבות רט"ג.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה - חיבור בפועל של מתחם התכנית למערכות מים וביוב מרכזיות עפ"י תכניות מפורטות ומאושרות ע"י משרד הבריאות.
- ו. בקשה להיתר בניה להתקנת מערכות מים וביוב בתחום התוכנית יועברו לאישור משרד הבריאות.
- ז. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סיום הרצת מט"ש הקיני אליו אמורים להתחבר שפכי גן לאומי מגידו, ותחילת עבודתו הסדירה ע"פ תוכנית המאושרת למט"ש הנ"ל.
- ח. תנאי לאכלוס המבנים בתחום התוכנית יהיה השלמת ביצוע העבודות בהתאם לתכניות ביוב ומים מאושרות ע"י משרד הבריאות, לרבות חיבור בפועל של השפכים למט"ש הקיני.
- ט. תנאי להיתר בניה ולחיבור תשתיות, עבודות פיתוח, בניה ונטיעות- אישור רשות העתיקות.
- י. פעילויות תרבות, חינוך ונופש יוגבלו בתקופה של חודש ימים, והבניה לצורך הארועים האלו תפורק תוך שבוע ימים מיום סיומם.

6.2 חניה

- | | |
|---|---|
| <p>א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כולל חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.</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>אפיון מקבצי החניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טראסות. 2. בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה ובמרחק מקסימלי של 6-7 מ' בין עץ לעץ. 3. רצף מקסימלי של 5 חניות ניצבות/אלכסוניות. 4. רצף מקסימלי של 4 חניות מקבילות. 5. במקבץ חניה – 30 חניות לכל היותר. | <p>ב. דרכי שירות ודרכי חירום</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרכי השירות יהיו דרכי מצע מהודק, בגוון הקרקע והמסלע הטבעיים, על פי הנחיות יועץ קרקע. 2. רוחב מקסימלי לדרך שירות: 4.0 מ' או לפי החלטת ועדה מקומית. 3. הדרך תתוכנן כך שתשתלב בטופוגרפיה הקיימת, בעבודות עפר מינימליות ובשיקום נופי מלא. |
|---|---|

6.3 שטח עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23062/0 "מגידו, תל (דרום)" י"פ 4539 עמ' 4242 מיום: 03/07/1997, 2722/0 "כפר עותני, חי" י"פ 1091 עמ' 1387 מיום: 18/05/1964, 2723/0 "מגידו, תל" י"פ: 1091 עמ' 1387 מיום: 18/05/1964, 50937/0 "עיונות קיני (צפון-מערב)" י"פ 7245 עמ' 5068 מיום: 07/04/2016 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין 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 על 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 המצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 הוראות לשימור

המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

הוראות למבנה שימור:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה (לרבות כל עבודת חיזוק/ שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא, ע"פ הנחיות מנהל התכנון, ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית ואישורו ע"י ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם המועצה לשימור אתרי מורשת.
2. בתיק התיעוד של המבנה תקבע רמת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בניה ושינויים חיצוניים או פנימיים.
3. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אוטנטיות – בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה.
4. במבנה לשימור מחמיר לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי בניין וכו'.
5. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מחמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה אישור ועדת השימור של הרשות לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם המועצה לשימור אתרי מורשת. לחילופין, אישור ע"י ועדת משנה לשימור שתוקם ליד הועדה המקומית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתריל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 ניקוז אספקת מים וסידורי תברואה.

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.7 הפקעות

שטחים המיועדים להפקעה, יופקעו על פי חוק.

6.8 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 מהגדר 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 התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית ויזם במועל	שם:	חתימה:	תאריך:
רשות הטבע והגנים			רשות הטבע והגנים רח' עסאעולמו 3 אג. שאול
עורך התוכנית	שם: אדרי' איריס ענבר	חתימה: <i>איריס ענבר</i>	תאריך: 23.8.16
	תאגיד: ענבר שמיר אדריכלות פ.מ. 514921253	חתימה: <i>אדריכלות בע"מ</i>	מספר תאגיד: 514921253
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: