

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0376186

גן לאומי-מעייין חרוד ג/22527



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום הגן הלאומי המוכרז עפ"י תכנית ג/765.

הגן הלאומי שוכן למרגלותיו הצפוניים של הגלבוע. המעיין נובע מתוך מערה במורד הר הגלבוע, 37 מטר מתחת לפני הים. מהמערה הוא זורם לתוך בריכה, אשר בסיסה הוא עתיק יומין. מהגן הלאומי מי המעיין עוברים לשימוש חקלאי העמק. המערה ממנה נובע המעיין מכונה "מערת גדעון" על שם גדעון השופט.

מעין חרוד מוזכר גם במלחמת גדעון הנביא במדיניים. הם וכל "בני קדם" פלשו לעמק יזרעאל כפי שמתואר בספר שופטים: "והיה אם-זרע ישראל ועלה מדין ועמלק ובני-קדם ועלו עליו. ויחנו עליהם וישחיתו את-יבול הארץ עד-בואך עזה ולא-ישאירו מחיה בישראל ושה ושור וחמור (ו',ג-ד'). ובהמשך הם עברו וחנו בעמק יזרעאל:

"וכל מדין ועמלק ובני קדם נאספו יחדיו ויעברו ויחנו בעמק יזרעאל" (ל"ג). התגובה של גדעון הייתה: "וישכם ירבעל הוא גדעון וכל העם אשר איתו ויחנו על עין חרוד ומחנה מדין היה-לו מצפון מגבעת המורה בעמק" (ז', א'). וכאן הגיע תפקידו של המעיין: "ויורד את העם אל המים ויאמר ה' אל גדעון כל אשר ילק בלשונו מן המים כאשר ילק הכלב תציג אותו לבד וכל אשר יכרע על ברכיו לשתות: ויהי מספר המלקקים בידם אל פיהם שלש מאות איש וכל יתר העם כרעו על ברכיהם לשתות מים: ויאמר ה' אל גדעון בשלוש מאות האיש המלקקים אושיע אתכם ונתתי את מדין בידך וכל העם ילכו איש למקומו" (ה'-ז') וכך נבחרו 300 החיילים אשר ניצחו את המדינים.

רט"ג יזמה את תכנית פיתוח הגן הלאומי, במטרה להסדיר את הבינוי הקיים בשטח, לאפשר בינוי עתידי וטיפול נופי, להתוות את דרכי הגישה והחניות במתחם קליטת הקהל בלבד של אתר זה.

בגבולו המערבי של הגן הלאומי נמצא מקהל מעין חרוד. מקהל זה יחודי מפאת מיקומו בדופן המדרון וצופה לנוף העמק המרהיב.

התכנית מגדירה את הצרכים והתחזיות העתידיות לפיתוח האתר כקולט קהל, ויוצרת את הקשר הנדרש בין המקהל למוקדי הביקור בגן הלאומי. במסגרת התכנון ישופרו כל המרכיבים הטעונים שיפור לקליטת קהל, ובכלל זה חניון יום ולילה ותכנון טיילת נוף שתקשר בין הגן הלאומי והמקהל, כחלק חלק מהחויית הביקור באתר מיוחד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

גן לאומי-מעייין חרוד ג/22527

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

204-0376186

מספר התכנית

184.808 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגלבוע

233500 קואורדינאטה X

717250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעייין חרוד, מערבית לגדעונה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20578	מוסדר	חלק		27
20852	מוסדר	חלק	8-9	10
23159	מוסדר	חלק		26, 80, 82, 90-91
23171	מוסדר	חלק	12, 18, 21, 52, 59, 61, 64-66	8, 46-47, 50, 53, 56, 62, 70, 79, 82-83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

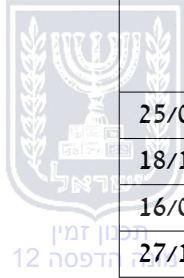
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/2013	7016	6634		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 107
18/12/2006	926	5606		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	גריעת שטח אכסניה (מלונאות- אכסון מלונאי) משטח הגן הלאומי	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 9
21/02/1980	1108	2606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1760 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1760
22/02/1968	931	1433	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/765 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 765
07/07/2005	3357	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11667 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11667



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	24/08/2016	איריס ענבר	15: 50 28/08/2016	נספח בינוי-מעין חרוד	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	3	25/06/2013	אבא ניב	13: 25 03/02/2016	נספח ניהול הטיפול במי נגר עלי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	27/06/2013	אבא ניב	13: 25 03/02/2016	תנוחה כללית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	08/10/2013	אבא ניב	13: 24 03/02/2016	תנוחה כללית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	09/02/2015	טלי טוך	13: 15 03/02/2016	נספח נופי-גן לאומי מעין חרוד	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	6	28/08/2016	טלי טוך	15: 04 28/08/2016	הנחיות נופיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	17	19/05/2016	אלי טל	09: 57 22/05/2016	השלמה לסקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	19/05/2016	אלי טל	10: 04 22/05/2016	תשריט סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/01/2018	איריס ענבר	11: 38 29/01/2018	מצב מאושר	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות הטבע והגנים והגנים	רשות הטבע והגנים		רט"ג	מגידו	(1)		04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. חבל מגידו.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מ.א. גלבוע	.	(2)		04-9598444	04-9598400	riki@hagilboa.org.il
חוכר				רט"ג	מגידו	(3)		04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.נ. גלבוע.

(3) כתובת: ד.נ. חבל מגידו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק		04-9896017	04-9898920	inbar.iris@g mail.com
	יועץ נופי	טלי טוך	40915	טוך-סרגוסי	גבעת אלה	גבעת אלה) (1		04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il
	סוקר עצים	אלי טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	כפר תבור (2)		050-4976800	077-4828070	office@midd ot.co.il
	מודד	מועתז כילאני	1076	שדות	יפיע	יפיע (3)		04-6468243	04-6468243	Sadot- ms@inter.net .il
	יועץ תשתיות	אבא ניב	03383	צפריר וינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון (4)	6	03-6241215	03-6241216	zw@zwwv.c om

(1) כתובת : ת.ד. 386.

(2) כתובת : ת.ד. 1.

(3) כתובת : ת.ד. 304.

(4) כתובת : ת.ד. 14195.



מנהל הדפסה 12
תכנון זמין



מנהל הדפסה 12
תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

קביעת זכויות בניה והגדרת שימושים לצורך קליטת קהל בגן לאומי מעייין חרוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת השטח למתחמי שימור ופיתוח.
- ב. גריעת שטח מלונאות מתחום הגן הלאומי.
- ג. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל מתחם / תא שטח.
- ד. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.
- ה. הרחבת הדרך והתחברות לחניית ההיפודרום.
- ו. קביעת הוראות לשיקום נופי.
- ז. שינוי יעוד מיער לגן לאומי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	30
גן לאומי	27 - 20
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	5 - 3
חניון	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	גן לאומי	27, 26, 24, 23, 21, 20
גבול מתחם	דרך מאושרת	2, 1
גבול מתחם	דרך מוצעת	4, 3
גבול מתחם	חניון	10
גן לאומי	גן לאומי	27, 20
גן לאומי	דרך מאושרת	2, 1
גן לאומי	דרך מוצעת	3
דרך / מסילה לביטול	גן לאומי	27, 26, 20
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2, 1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
קו חשמל מתח גבוה	גן לאומי	24, 21
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	3
קו חשמל מתח גבוה	חניון	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
70.90	131,030	גן לאומי
9.08	16,786.9	דרך מאושרת
9.72	17,960	חניון
5.14	9,501.73	מלונאות-אכסון מלונאי
0.30	550	שטח חורש ויער
4.86	8,980	שטח מבני ציבור
100	184,808.63	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
77.66	143,525.49	גן לאומי
7.71	14,252.61	דרך מאושרת
3.81	7,050.42	דרך מוצעת
4.91	9,068.4	חניון

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.90	10,911.78	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	184,808.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	אכסניית נוער הכוללת מבנים למבוגרים, בודדים ומשפחות, לבילוי חופשה למספר ימים. בכפוף להכנת תכנית מפורטת. שטח האכסניה נגרע משטח הגן הלאומי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ת-תוגש תכנית מפורטת לאכסון המלונאי, בה יוגדרו זכויות בניה ושימושים באופן שאלו יתאמו את הנוף ואת הקירבה לערכים השונים בגן לאומי מעין חרוד בכפוף לתאום עם רט"ג.
4.2	גן לאומי
4.2.1	שימושים
	<p>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 יישמשו 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.</p> <p>מתחם 1- מבואה: קופות, חניה, חנות מזכרות, שירותים ומקלחות, קפיטריה' מזנון, מסעדה, מחסנים לציוד, משרדי האתר, חצר משק.</p> <p>מתחם 2- מרכז הפעילות: פארק מים, אוהלים, כיתות חוץ, שירותים ומקלחות, חנות מידע ומזכרות. עד קומה אחת מותאם לעיצוב המקומי.</p> <p>מתחם 3- חניון/קמפינג: דרכים, תשתיות, מבנים ומתקנים הנדרשים למבקרים הנשארים לשהיית לילה בגן הלאומי, אשר יותקנו מחומרים קלים וזמניים כגון אוהלים והמשתלבים באופי הגן הלאומי. ניתן יהיה להקים מבנים קשיחים בודדים לצרכי לינת מורים או נהגים, על מנת לאפשר שהיית לילה של תלמידים ומבקרים, אירועים ציבוריים, שירותים ומקלחות, מזנון, חנות.</p> <p>מתחם 4- מיקהל: דרכים וחניות, קופה, מזנון, במה לאירועים ציבוריים, מחסן, חדרי הלבשה לשחקנים, שירותים.</p>
4.2.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה יש לתכנן את גופי המים השונים, כגון: פלגים ובריכות שכשוך, עפ"י הקשרם למי התהום ולנחל חרוד ומידת התאמתם לשימושים הנדרשים. צוות התכנון יכלול הידרולוג, מהנדס קרקע, מהנדס מים, אקולוג המתמחה בתחום של מים מתוקים ואדריכל נוף.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. המבנים יהיה בעלי קומה אחת במפלס קומת הכניסה או מדורג. 2. המבנים ישתלבו בטופוגרפיה וניתן יהיה לדרגם בהתאם. 3. גג המבנים ישמש כתצפית אל הגן הלאומי ולסביבה העוטפת את האתר.

4.2	גן לאומי
	<p>4. חומרי גמר : במבנים ניתן לשלב בניית אבן וציפוי אבן ; בפתחים ניתן לשלב עץ, ברזל, זכוכית.</p> <p>5. סגנונם העיצובי של המבנים יותאם למורשת הבניה וההיסטוריה של האזור.</p> <p>6. יתוכנן שטח מקורה בחזית המבנים ברוחב 3.0 מ' לפחות מוגן משמש ומגשם.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה, מבני קופות במבואת הכניסה (20 מ"ר לכל מבנה)</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, וגישה לאתרים השונים של ציבור המטיילים והתיירים, הכל בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת דרכי שירות ודרכי חירום :</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>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה, מבני קופות במבואת הכניסה (20 מ"ר לכל מבנה).</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, וגישה לאתרים השונים של ציבור המטיילים והתיירים, הכל בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת דרכי שירות ודרכי חירום :</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>
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	<p>מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ושילוט הכוונה.</p>
4.5.2	הוראות
א	חניה

4.5

חניון

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כולל חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

1. אפיון מקבצי החניה:

2. תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טראסות.

3. בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה ובמרחק מקסימלי של 6-7 מ' בין עץ לעץ.

4. רצף מקסימלי של 5 חניות ניצבות/אלכסוניות.

5. רצף מקסימלי של 4 חניות מקבילות.

6. במקבץ חניה 30- חניות לכל היותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
5	5	3	3	1	5	10	400	4000	מתחם 1:מבואה	21, 20	גן לאומי
5	5	3	3	1	5	0.96	567	59000	מתחם 2:מרכז הפעילות	20	גן לאומי
5	5	3	3	1	5	0.41	150	36000	מתחם 3:חניון/קמפינג	23	גן לאומי
5	5	3	3	1	5	21.15	550	2600	מתחם 4:מיקהל	24	גן לאומי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

1. עמודת שטחי בניה: פרוט שטחי מבנים ושימושיהם בנספח בינוי לגן הלאומי.

2. גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. 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 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. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין סיכונים סיסמיים. 2. הוראות בדבר שיקום נופי בעקבות עבודות הפיתוח- ראה נספח הנחיות נופיות מצורף. הנספח הנופי הינו מנחה.</p>	
	<p>6.2</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 29536/0 "נחל חרוד" י"פ: 4991 עמ"מ 2894 מיום: 06/06/2001; 39704/0 "אם אל עמד (מערב) [מערב]" י"פ: 5756 עמ"מ 1191 מיום: 26/12/2007 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם 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 הועדה 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.</p>	
	<p>6.4 חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>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. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	

חשמל	6.5
<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ----- 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר 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 בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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).</p>	
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס</p>	



<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ובתאום פקיד היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח זה.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

פסולת בניין**6.13**

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. גבולות שטח האתר הפונים לשטחים פתוחים גרישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12