

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0629360

ג/24269, מצפור הנשרים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2018

לאשר את התוכנית

05/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רעיון ההקמה של מצפור הנשרים ועופות דורסים אחרים נוצר כתוצאה משתי נסיבות מצערות: תהליך ההכחדה של הנשרים בגליל ומותם בטרם עת של הטייסים אל"מ צביקה לופט וסרן תם פרקש. ועדת היגוי אשר התכנסה לצורך גיבוש פרוגרמה וקידום הרעיון - המורכבת מנציגי מוא"ז מרום הגליל, משפחות הטייסים, החברה הממשלתית לתיירות, רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע, הקרן הקיימת לישראל, המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ויועצים מקצועיים - החליטה להקים את המצפור ליד בריכות המים של "מקורות" שמדרום מערב למושב עלמה.

המטרה המקורית של המצפור היתה לשמש כנקודת תצפית אל תחנת האכלה לנשרים שהוקמה בסביבה וכן אל עבר צפון מרום הגליל. הכוונה היתה להפוך את המצפור למוקד פעילות חינוך, הסברה ותיירות, כחלק ממערך התיירות הכולל במרום הגליל.

בתאריך 24/7/2006 - במהלך מלחמת לבנון השנייה התרסק עקב תקלה טכנית מסוק אפאצ'י לונג-באו ("שרף") תכנון זמין שעסק בלחימה בלבנון, כ- 400 מ' מדרום לנקודה בה הוחלט להקים את מצפור הנשרים ועופות דורסים אחרים: הדפסה 6 שני הטייסים נהרגו בהתרסקות.

אל"מ צביקה לופט וסרן תם פרקש היו לוחמים בטייסת שמתחילת דרכה היתה מחוברת לשימור הנשרים ועופות דורסים אחרים, ואף עסקה בפעילות ענפה של הסברה ומודעות בקרב טייסי חיל האוויר בנושא דו קיום בין נשרים ועופות דורסים אחרים למטוסים.

אסון התרסקות המסוק ונפילתם של שני הטייסים ראוי להיות מונצח, וניתן - עקב האמור לעיל - לשלב את הנצחתם עם שימור הנשרים ועופות דורסים אחרים במרום הגליל, תוך הקמת מסגרת של פעילות חינוך, הסברה ושימור ערכי טבע ודו קיום בין האדם לסביבתו. להלן הפרוגרמה הפיזית שאושרה ע"י ועדת ההיגוי:

מבואה ומעברים -	35 מ"ר
קופה -	5 מ"ר
אולם תצוגה בנושא נשרים -	130 מ"ר
אולם תצוגה בנושא תעופה -	130 מ"ר
חדר מנהל האתר -	11 מ"ר
חדר רכז הדרכה ומדריכים -	10 מ"ר
חדר מזכירה -	8 מ"ר
כיתת הדרכה והקרנות -	40 מ"ר
חנות -	20 מ"ר
קפיטריה -	25 מ"ר
מטבחון -	7 מ"ר
שירותי נשים -	15 מ"ר
שירותי גברים -	15 מ"ר
מחסן -	9 מ"ר
חדר מכונות -	15 מ"ר

סה"כ שטח בנוי מתוכנן של המבנה המרכזי באתר המצפור - 475 מ"ר

הערה: הפרוגרמה לא כוללת מרחב מוגן בגודל כ- 15 מ"ר

המיזם הינו ציבורי ויהיה פתוח לציבור הרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית ג/24269, מצפור הנשרים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית 209-0629360

מספר התכנית

שטח התכנית 23.408 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

246000 קואורדינאטה X

772100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום מערב למושב עלמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מדרום מערב למושב עלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14180	מוסדר	חלק		49, 88-90, 101-102, 106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

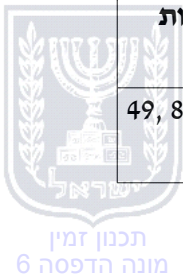
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	יער טבעי לשימור. אושר שינוי יעוד משטח יער טבעי לשימור לייעודים המוצעים בתכנית ע"י ועדה מחוזית בדיון מיום 13/5/15.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	בקשה להקלה בקו בניין של דרך אזורית מס' 886 מ-80 מ' מהציר ל-37 מ' מהציר נדונה במועצה הארצית ביום 12/4/16 והוחלט לאשר.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב + יער ויעור. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה. בקשת ההקלה לבינוי לא צמוד דופן במרקם שמור משולב ע"פ סעיף 6.1.3 (7) לתמ"א 35 נדונה במועצה הארצית ביום 12/4/16 והוחלט לאשר.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 /2	אישור ע"פ תמ"מ	תשריט יעודי קרקע : חקלאי/נוף כפרי פתוח + יער טבעי לשימור. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר + שטח מוגן מפיתוח + שטח למניעת זיהום מים. בקשה לאשר את שינוי היעוד ואת התכנית בהתאם לסעיף 5.2 (3) בתמ"מ 92 עבור בינוי שאינו צמוד דופן בשטח מוגן מפיתוח נדונה במועצה הארצית ביום 12/4/16 והוחלט לאשר.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 11473	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11473.	5343	448	14/11/2004

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/17411, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 7032, עמוד 5312 ביום 05/05/2015.
ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	27/05/2018	ענבל אברהם	27/05/2018	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי סביבתי	27/05/2018	ערן געש	27/05/2018	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי ונוף	27/05/2018	ערן געש	27/05/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	27/05/2018	צבי נוח	27/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	27/05/2018	רודי ברגר	27/05/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרום הגליל	צפת	(1)		04-6919806	04-6987734	urit@mrq.o rg.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 90000 דואר צפת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
אדריכל	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוה	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ישראל פומרנץ	605		כרמיאל	(4)		04-9881365	04-9889281	pdana@actco m.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: דואר נע גליל תחתון.

(3) כתובת: דואר נע משגב.

(4) כתובת: ת"ד 399 כרמיאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

לאפשר הקמת מצפור נשרים ועופות דורסים ואתר הנצחה לטייסים שנפלו בסמוך למקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

יעוד קרקע למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך וחניון.

חלוקת התכנית לתאי שטח וקביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.

קביעת זכויות והוראות בניה.

קבלת הקלה מקו בניין של דרך אזורית 886 מ- 80 מ' מהציר ל-37 מ' מהציר ע"פ תמ"א 3.

קבלת הקלה מתמ"א 35 לבינוי לא צמוד דופן במרקם שמור משולב.

קבלת אישור לשינוי יעוד עבור בינוי שאינו צמוד דופן בשטח מוגן מפיתוח ע"פ תמ"מ 92.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401 - 403
דרך מוצעת	501 - 503
חניון	201
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	301 - 306

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	403
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	501 - 503
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	301, 303 - 306
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	306
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	303
ציר	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	403

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	503 - 501
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	306 , 305 , 303 , 301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	403 - 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	502 , 501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	306 , 305 , 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.13	7,287	דרך מאושרת
10.80	2,528	חקלאות
58.07	13,593	שטח ללא תכנית מפורטת
100	23,408	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.35	7,105.09	דרך מאושרת
3.51	820.9	דרך מוצעת
3.31	775.95	חניון
7.52	1,761.21	מבנים ומוסדות ציבור
55.30	12,944.94	שטח ציבורי פתוח
100	23,408.09	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

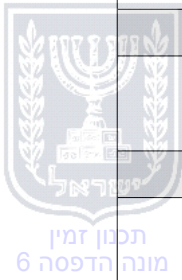


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנה מרכזי אשר יכלול: מבואה ומעברים, קופה, אולם תצוגה בנושא נשרים, אולם תצוגה בנושא תעופה, חדר מנהל האתר, חדר רכוז הדרכה ומדריכים, חדר מזכירה, כיתת הדרכה והקרנות, חנות, קפיטריה, מטבחון, שירותים סניטאריים, מחסן, חדר מכונות, מרחב מוגן.</p> <p>ב. מרפסת תצפית, דרך גישה, חניות, חצר כניסה, חצר שירות, שבילים, גינון, פרגולות, ספסלים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- התכנית בקני"מ 1:250 תכלול את העמדת המבנה בכללותו, גובהו ומפלסיו, הגישה אליו, מפלסי הדרכים, מפלסי הפיתוח, גידור, קווי תשתית, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>- מפלסי הפיתוח יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>- בתכנית ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>- סוג הגידור יהיה מסגרות או רשת כנדרש ולא גדר בנויה.</p> <p>- לא יותר לשפך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. ייאסר אחסון מילוי בתחום התכנית.</p> <p>- אחסון כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.</p> <p>- עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים והמדרונות שנחשפו ונפגעו במשך הבניה על פי תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הרשות המקומית. התכנית תכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים קיימים ונטיעה ושתילה של עצים וצמחים מקומיים.</p> <p>- ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים בלבד, להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</p> <p>- דרך הגישה והחניות יצופו באגרנט בגוון כהה, ע"מ למנוע בוהק.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- המבנה יתוכנן כך שיבלוט בצורה מינימלית בסביבה וישתלב בה בצורה מירבית וצנועה.</p> <p>- השימוש המסחרי יהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה הציבורי ולא ניתן להקים אותו בנפרד.</p> <p>- המבנה ייבנה מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p>
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בנייה.</p> <p>ב. החניות יצופו באגרנט בגוון כהה, ע"מ למנוע בוהק.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון, שבילים, מצפורים, ספסלים, פרגולות, קווי תשתית הנדסית. ב. בתא שטח מס' 303 תותר גם דרך גישה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בנייה. ב. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים בלבד, להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית. ג. דרך הגישה בתא שטח מס' 303 תצופה באגרנט בגוון כהה, ע"מ למנוע בוהק. ד. בתחום מסדרון תשתיות בשצ"פ ניתן להעביר תשתיות מים, אין לעשות פעולות בניה, חפירה או פיתוח שטח ללא תיאום ואישור "מקורות". תכנון פיתוח השטח יעשה כך שלא יתוכננו או יונחו בולדרים מעל קווי המים. במידה ויהי צורך בהחלפת קו מים או קטע ממנו ו/או הוספת אמצעי הגנה על קו מים, כגון שרוול וכד', הפעולה תעשה לאחר תיאום ואישור "מקורות", ע"ח יזם התכנית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. בתאי שטח 402 ו-403. מיסעות, מדרכות, קווי תשתית הנדסית. ב. בתא שטח 401. ע"פ תמ"א 3.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בנייה. ב. בתאי שטח 402 ו-403. הדרכים יצופו באגרנט בגוון כהה, ע"מ למנוע בוהק. ג. בתא שטח 401. ע"פ תמ"א 3.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. מיסעות, מדרכות, קווי תשתית הנדסית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בנייה. ב. הדרכים יצופו באגרנט בגוון כהה, ע"מ למנוע בוהק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	1	5	27.83	27.83	סה"כ שטחי בניה (2) 490	(1)	(1)	15	475	1761	101	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3		1	3.5	0.53	0.53	(4) 50			(4) 50		9459	301	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

(2) מתוכם, שטחו הבנוי המרבי של השימוש המסחרי = 60 מ"ר.

(3) ע"פ התשריט.

(4) עבור פרגולות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאי להקמה
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	סביבה ונוף
	<p>א. מזעור השפעות הבינוי והפיתוח על הסביבה.</p> <p>1. תכנית הבינוי תתייחס לסביבה תוך דרוג המבנה בהתאמה למדרון. המבנה המרכזי יחפר ברובו על מנת לשמור על קו הרקיע. על גג המבנה המתוכנן ישולב גינון בצמחייה מקומית עבור הסתרת המבנה ככל הניתן ממבטים מהסביבה.</p> <p>2. חנייה. בשלב הגשת תכנית להיתר תיבחן העמדת חנייה בהתאם לצרכים ויוגשו לועדה המקומית חלופות העמדה שמטרתן מזעור השפעת הקמת החנייה על נוף הסביבה. בחלופות שיוגשו תהיה התייחסות להצמדת החנייה ככל האפשר לקרקע, צמצום מיסעות ותאי חנייה ככל האפשר לפי צפי המבקרים באתר.</p> <p>3. העמדת המבנה תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מוגננים ככל הניתן וסלעיות מוגוננות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך מעל גובה 3 מ'. ב. הגנה על עצים וערכי טבע.</p> <p>1. בשטח התכנית לא קיימים היום עצים בוגרים. קיימים מחשופי סלע וצמחיית בתה אשר מהווים ערכים נופיים שיש לשלבם במערך התכנון. מדגם מחשופי סלע יחודיים יסומנו לשימור בתכנית הפיתוח בשלב היתר וישולבו במערך הפיתוח.</p> <p>ג. עבודות עפר.</p> <p>1. בתכנית עבודות העפר יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.</p> <p>2. לא יותרו שפכי עפר בתחום ומעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני. בהיתר הבנייה יפורט מאזן עבודות עפר וינתן פתרון לעודפי עפר כולל פינויים מהשטח.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בנייה.</p> <p>1. היתר בנייה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.</p> <p>2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.</p> <p>3. גובה המבנה כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנה המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנה לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</p> <p>6. תצורף תכנית נטיעות להיתר בנייה בה יסומנו מיקום שתילת עצים ושיחים.</p> <p>7. חנייה. תצורף בדיקת חלופות להעמדת חנייה שתבחן את הצמדות החנייה לתוואי שטח קיים וצמצום מיסעות ותאי חנייה למינימום הכרחי לפי פרוגרמת ביקורים באתר.</p> <p>ה. שיקום נופי.</p> <p>1. שיקום נופי לדרכי גישה - באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאזורים שונים באתר, נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה</p>



סביבה ונוף	6.2
	<p>ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.</p> <p>2. קירות תמך וקירות פיתוח. חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.</p> <p>3. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו באתר ויפוזרו לצרכי שיקום וגינון.</p> <p>4. שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</p> <p>5. נטיעות הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר בנייה.</p> <p>6. בשטחי שירות וחנייה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.</p> <p>ו. תשתיות ומערכות.</p> <p>1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות לאתר- יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.</p> <p>2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.</p> <p>3. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים בלבד, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות. מומלץ שהתאורה תהיה בתאורה נמוכה בלבד בסמוך למבנים לשימור רוח המקום גם בלילה.</p>



עתיקות	6.3
	<p>1. כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו אתר עתיקות מוכרז כדן, יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. אם יתגלו 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.</p> <p>5. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



חניה	6.4
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.5
	<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>

חשמל	6.6
	<p>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 בנייה ומגבלות שימוש</p>

חשמל	6.6
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או 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 מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'-</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'-</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'-</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ) 2 מ'-</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו-35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'-</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'-</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל-</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'-</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'-</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>המוסמכים לכך. תנאי להיתר בנייה הינו השלמת ביצוע מערכת ההולכה לביוב וחיבורה בפועל לקן מאסף הביוב האזורי.</p> <p>ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה. 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>	
6.8	תקשורת
<p>קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
6.9	ניהול מי נגר
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון השטחים הציבורים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.10	סטיה ניכרת
<p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
6.12	פיקוד העורף
<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>	
6.13	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.14	תשתיות
<p>תשתיות מים.</p> <p>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 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בנייה לדרכים, לתכניות עבודה ולא לפיתוח שטח מעל קווי מים תיאום ואישור חברת "מקורות", ולא העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע "מקורות".</p>	

6.14	תשתיות
<p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.15	חומרי חפירה ומילוי
<p>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 בנייה ועודפי 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

6.16	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6