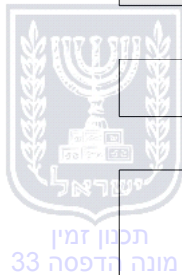


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0464909

אגם מונפורט - מתחם תיירות, פנאי ונופש.



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
10/12/2018

לאשר את התוכנית  
29/01/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

אגם "מונפורט" הינו אתר תיירות ספורט ונופש, שובה עין ולב, המשתרע למרגלות העיר מעלות, בצפון מערב מושב חוסן, בסמוך למושבים צוראל ומעונה.

אתר האגם הוסדר במסגרת תכנית מאושרת מס' ג/6013, המאפשרת באתר שימושים של מסחר ותיירות. תכנית זו באה לבסס את המתחם כמרכז אזורי של תיירות פנאי, נופש וספורט, ולאפשר את מימוש פיתוח האתר תוך יצירת מנוף לפיתוח סביבתי, תיירותי וכלכלי לרווחת תושבי האיזור. התכנון כולל שימושי קרקע מעורבים ותאי שטח בעלי סדר גודל משתנה, בעלי מאפיינים תיירותיים ומסחריים, השזורים במערך של שטחים פתוחים, טיילות ואזורי שהייה ובילוי בטבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אגם מונפורט - מתחם תיירות, פנאי ונופש.

ומספר התכנית

255-0464909

מספר התכנית

369.110 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

227564 קואורדינאטה X

767903 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום למושב חוסן וגובל בעיר מעלות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
18407	מוסדר	חלק		34-35
18430	מוסדר	חלק		17, 20-23, 28, 57
18431	מוסדר	חלק		16
19891	מוסדר	חלק	12, 20	14-19, 23
19892	מוסדר	חלק	3, 9, 11-12	1-2, 4-5, 8, 10, 13-14, 19-21

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
300, 212 - 203, 201 - 200, 110 - 101	ג/ 6013

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
21/09/2010	154	6137	התקבל אישור מולנתי"ע ביחס של הוראות עפ"י תמ"א/12/1	כפיפות	תמא/ 12 / 1
26/08/1976	2362	2247	התקבל אישור מולנתי"ע להקלה לקו בניין מתמ"א 3 לדרך 89	כפיפות	תמא/ 3
02/10/2017	218	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/1057. הוראות תכנית תמל/1057 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תמל/ 1057
16/03/1995	2575	4291	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6013 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6013
16/08/2001	3826	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11237 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11237
13/02/2003	1522	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11309 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11309
30/12/2014	2416	6956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20463 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20463



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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				אורי גרשון מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורי גרשון מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה		14	15/05/2018	יוסי נומברג	08: 18 16/05/2018	נספח ביוב ואספקת מים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	18/02/2018	אורי גרשון מילוסלבסקי	13: 22 08/05/2018	חתכים טיפוסיים	לא
ניקוז	מנחה		8	26/03/2017	יוסי נומברג	13: 30 03/04/2017	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	04/12/2016	יוסי נומברג	07: 02 01/05/2017	נספח ביוב - חתך	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		13/03/2018	יוסי נומברג	13: 24 08/05/2018	נספח ביוב - תנוחה	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	18/02/2018	אורי גרשון מילוסלבסקי	13: 26 08/05/2018	תשריט בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 1000	1	09/05/2018	מיכה נוצה	15: 44 28/05/2018	נספח תנועה	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	18/02/2018	סער פינקס	13: 27 08/05/2018	נספח חשמל	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	13/03/2018	יוסי נומברג	13: 30 08/05/2018	נספח מים - תנוחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	27/04/2017	יוסי נומברג	06: 59 01/05/2017	נספח ניקוז - תנוחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	12/03/2018	אמיר בלום	13: 33 08/05/2018	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	16/10/2017	אמיר בלום	16: 11 07/05/2018	סקר עצים-תשריט-נספח מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/02/2018	אורי גרשון מילוסלבסקי	13: 58 15/03/2018	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 מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית מעלה יוסף	גורן	(1)		04-9105511	04-9807496	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1, גורנות הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974	04-9578974	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: ת.ד. 780 מיקוד 17105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222		shay@milosarc.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	azmi@azmi-srv.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	70440	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	(2)		04-8603600	04-8603601	
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	micha@tedem.co.il
מהנדס	יועץ	סער פינקס	047951	סער מהנדסים	נשר	דרך בר יהודה	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar-eng.com
יועץ נופי סביבתי	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: נצרת 16124.

(2) כתובת: ת.ד. 33600 חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
קווי עזר	קבוצת עצים ביעוד מעורב, עפ"י המופיע בנספח ובסקר עצים ובהתאם לאישור של פקיד היערות

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

תכנון מחודש למתחם אגם מונפורט כמרכז אזורי לתיירות פנאי ונופש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

- א. הגדרת ייעודי הקרקע במתחם.
- ב. הגדרת השימושים השונים בכל יעוד קרקע.
- ג. הגדרת זכויות והוראות בניה והוראות נוספות.
- ד. תכנון של מערכות המתחם השונות כגון: תנועה, נוף, תשתיות.
- ה. חיבור המתחם למרקם העירוני הגובל.
- ו. הסדרת מערך התנועה והחנייה לכלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	301 - 307, 309 - 311
מתקנים הנדסיים	704
מבנים ומוסדות ציבור	404
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501, 502
מלונאות (אכסון מלונאי)	101 - 107, 109, 110
שטח ציבורי פתוח	701 - 703, 705 - 710, 712 - 716, 718 - 721
ספורט ונופש	901, 902, 904
נחל/ תעלה/מאגר מים	3000
ככר עירונית	2001 - 2003
דרך מאושרת	3001 - 3005, 4008
דרך מוצעת	4001 - 4007, 4009
שביל	801 - 810, 812, 813, 815 - 824, 890
חניון	5001 - 5008
דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
מסחר ותיירות	201 - 204
מסחר ספורט ונופש	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3001, 3002
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4002, 4007
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	5002, 5006
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	103, 106, 107, 110
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	304
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	715
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3001, 3002, 3005
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4002, 4004, 4005, 4007, 4009
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	5002, 5003, 5006
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	102, 106, 110
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	301, 303, 310
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	201, 204
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	901, 902, 904
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	716
בלוק עץ/עצים לשימור	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3005, 3003, 3001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4007, 4003, 4002
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	5008 - 5005, 5001
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	2002, 2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	204 - 202
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	704
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	3000
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	901
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	822, 813, 807, 804, 803, 801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701, 702, 705 - 707, 713 - 716, 721, 720, 718
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	103
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	704
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	3000
גבול מגבלות בניה	שביל	819, 818, 804, 801
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	721, 720, 705, 703
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3004, 3002
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	4007
דרך /מסילה לביטול	חניון	5003, 5002
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	502, 501
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	106, 103
דרך /מסילה לביטול	מסחר	301
דרך /מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	1002
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	902
דרך /מסילה לביטול	שביל	819, 817, 806, 804
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	720, 714, 703, 702
זיקת הנאה	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
זיקת הנאה	שביל	801
חורשה לשימור	דרך מאושרת	3002
חורשה לשימור	דרך מוצעת	4007, 4002
חורשה לשימור	חניון	5004
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501
חורשה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	109, 103
חורשה לשימור	מסחר ותיירות	203
חורשה לשימור	מסחר ספורט ונופש	1002
חורשה לשימור	ספורט ונופש	904

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	שביל	806,804
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	720,716,715,705,703
ציר	דרך מאושרת	3005

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41,328	10.71
חניון	34,941	9.06
מלונאות(אכסון מלונאי)	85,685	22.21
מסחר	31,265	8.10
ספורט ונופש	19,783	5.13
שטח לאיגום	48,781	12.65
שטח ללא תכנון מפורט	322	0.08
שטח ציבורי פתוח	123,683	32.06
<b>סה"כ</b>	<b>385,788</b>	<b>100</b>

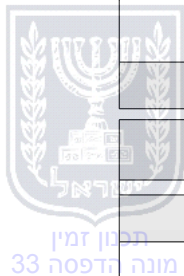
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,220.79	0.32
דרך מאושרת	37,052.5	9.61
דרך מוצעת	22,198.63	5.76
חניון	43,185.27	11.20
ככר עירונית	6,775.53	1.76
מבנים ומוסדות ציבור	1,089.65	0.28
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,715.35	3.30
מלונאות (אכסון מלונאי)	50,629.67	13.14
מסחר	8,277.39	2.15
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,371.62	0.36
מסחר ותיירות	7,971.46	2.07
מסחר ספורט ונופש	1,824.01	0.47
מתקנים הנדסיים	1,398.06	0.36
נחל/ תעלה/מאגר מים	47,427.86	12.30
ספורט ונופש	40,716.7	10.56
שביל	28,434.87	7.38
שטח ציבורי פתוח	73,152.77	18.98
<b>סה"כ</b>	<b>385,442.12</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתאי שטח מס' 301,302,309,310 תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון: שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס, מנהלת אתר וכן שירותים ומחסנים.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 303-307 יותר שימוש נוסף של משרדים בקומות העליונות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>בתאי שטח מס' 303-307 "ציר המפלים", הועדה המקומית והחברה המנהלת יגבשו הוראות אדריכליות אחידות. השימוש בחומרי הגמר יהיה אחיד וישלב אבן, עץ, מתכת וזכוכית. תותר בניה במכולות. השילוט יהיה אחיד ויאפשר שימוש המשלב תאורה, התואמים לפתרונות התאורה בפיתוח הסביבתי של "ציר המפלים". גגות המבנים יהיו שטוחים. מערכות טכניות כגון מזגנים/קולטי שמש, אשר יונחו על גג המבנים יוסתרו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה צירוף תכנית/תרשים פרט של אופן ההסתרה, לאישור מהנדס הועדה המקומית. גובה "טרסות" (ראש קיר) מירבי-1.6 מ'.</p>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ב</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את כל מרכיבי הפיתוח ומפרטת את מפלסי הפיתוח וחומרי הגמר, ומפרטת את אופן השתלבות המבנה והפיתוח בסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, חינוך, מנהל, בריאות, דת ופנאי.</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>תאי שטח מס' 401-403 יתוכננו כחטיבה אחת.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בתאי שטח מס' 501,502 יותרו השימושים:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.</p> <p>ב. חווה חקלאית לצרכי חינוך, הכוללת מבני משק, בתי מלאכה קלה לשימוש החווה החקלאית בלבד.</p> <p>ג. מרכז מבקרים.</p> <p>ד. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p>

<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה - תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250. ב. כל קירות התמך והמדרגות בגמר אבן מקומית.</p>	
<p align="center"><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>1. תותר בניית בתי מלון לסוגיהם, מסעדות, בתי קפה, שרותי מזון, חנויות, מועדונים ובריכת שחיה, הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות כפי שיהיו בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף לשימוש המלונאי, תותר חזית מסחרית לאורך שפת האגם על פי זכויות הבניה המפורטות לשימוש זה. 2. בתאי השטח 101-103 יותרו שימושי אולמות כנסים ואירועים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים. ב. האכסון המלונאי יונגש עבור אנשים עם מוגבלויות עפ"י הוראות "תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות)", תשע"ג-2013, התקנות החלות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י מנהלת האגם.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>הוראות לעניין פיתוח בתחום ובצמידות לתא שטח 103:</p> <p>א. ביצוע העבודות בגבול השמורה המוכרזת נחל כזיב יהיה בפיקוח רט"ג, למניעת פגיעה סביבתית. ב. התכנית תכלול בתחומה, בגבול הנושק לשטח הפתוח והטבעי שמסביבה, קו חייץ נגד שריפות, ברוחב של 26 מ' על מנת לאפשר הסדרתו של פס/דרך אש ברוחב 6 מטר, ובסמוך לו רצועת חייץ של 20 מ' נקייה מצומח מעוצה. ג. התאורה תפונה כלפי פנים התכנית, ולא כלפי השטח הפתוח הגובל בה, בהתאם להנחיות רט"ג. תכנית התאורה תועבר להתייעצות עם רט"ג טרם ביצועה בפועל. ד. יוקם "קיר ניקיון" בגבול השטח הבנוי של התכנית על מנת להימנע משפיכת פסולת וזליגת עודפי עפר לשטח הטבעי בתחום התכנית ומחוצה לה. ה. בשטח התכנית הגובל בשמורת טבע נחל כזיב ייעשה שימוש בצמחיה מקומית, בהתאם לרשימת הצומח שתאושר ע"י אקולוג רט"ג. ו. התנאי להיתר בניה הוא ביצוע סקרי צומח בעונה המתאימה בהתאם להנחיות אקולוג רט"ג. במידה והסקרים יצביעו על ערכי טבע ייחודיים ונדירים, ייעשה שינוי בהעמדת המבנים כך ששטחים אלו לא ייפגעו וישמשו כשצ"פ. ז. יש למקם את אולם הכנסים וגן האירועים של מתחם התיירות שלא בגבול השמורה, למניעת "זיהום" אור ורעש לכיוונה. ח. תנאי להתחלת עבודות הפיתוח הכנת סקר עצים וגיאופיטים.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>



<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים הינם לתאי השטח 701-703, 705-710, 712-716, 718-721 :</p> <p>א. השטח מיועד לגינון ולנטיעות, כיכרות ושבילים להולכי רגל, דרכי גישה ושירות, מתקני משחקים, מתקני משחק ספורט אתגרי וריהוט רחוב, מצללות.</p> <p>ב. בתחום תא שטח 718 בלבד תותר הקמת קיוסק לשימוש מסחרי בשטח מקסימלי של עד 30 מ"ר.</p> <p>ג. בתא שטח 716,701,901 לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89.</p> <p>ד. תותר בנייתם של מבנים לשירות הקהל. השימוש במבנים אלו יוגבל לאחסון, מלתחות ומתקני אחזקה.</p> <p>ה. בנוסף למפורט בסעיף ג', תותר בניית ביתני שירותים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית.
<b>4.6</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים הינם לתאי השטח 901, 902, 904 :</p> <p>תותר בנייתם של מבנים, מתקנים ואולמות לספורט ולפעילות לשעות הפנאי, כולל בריכות שחיה מסעדות, חניוני לילה על שירותיהם הנלווים, מרכזים לפעילויות פנאי, מבני שירותים ומחסנים.</p> <p>2. בתא שטח 904 בלבד, חניוני הלילה ישמשו למטרות חניית קרוואנים ולינת שטח באוהלים.</p> <p>3. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	יש לבצע את כל קירות התמך והמדרגות באבן מקומית.
<b>4.7</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תותר פעילות שיט (לא מוטורי), סקי בכבלים ודיג בלבד.</p> <p>כל רחצה אסורה, פרט לאזורים שיועדו לכך ויסומנו ויתופעלו בהתאם.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כיכר מרוצפת ומגוננת להתכנסות.</p> <p>ב. מיצללות בבניה קלה.</p> <p>ג. מבנה שירותים.</p> <p>ד. נטיעות עצים</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. כל המבנים, יבוצעו בקונסטרוקציה קלה.

<b>4.8</b>	<b>ככר עירונית</b>
	ב. יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר סלילת דרכים לתנועה מוטורים ולתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. צורות התנועה תהיינה מופרדות בהתאם לעניין. הדרכים תכלולנה שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר סלילת דרכים לתנועה מוטורים ולתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. צורות התנועה תהיינה מופרדות בהתאם לעניין. הדרכים תכלולנה שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו', הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תתאפשר בניה בתחום קו הבניין דרך 89, ולא יותר חיבור בין המגרש לדרך 89.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישמש למעבר של הולכי רגל משולב בגינון ונטיעות, כיכרות ושבילים, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מצללות, מתקני מים. ניתן להקים את המתקנים הנ"ל בתוך תחום קו הבניין של הדרכים. ב. בעת הצורך, ניתן יהיה לאפשר בחלק מהשבילים, מעבר של רכבי חירום ורכבים תפעוליים לשירות האתר, באישור הוועדה המקומית ובכפוף לחוק התכנון ובניה והתקנות הרלוונטיות החלות. ג. בתא שטח 813 יתאפשר השימוש למעבר אנכי להולכי רגל הכולל גרם מדרגות ו/או מעליות ו/או מגדל תצפית. ד. פיתוח השבילים יכלול שילוב של נטיעות עצים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יש לבצע את כל קירות התמך והמדרגות באבן מקומית מסותתת או חומר תחליפי לבחירת האדריכל ובאישור הוועדה המקומית.
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לחניית כלי רכב. החניונים יכללו שילוב של נטיעות עצים, הקמת תחנות להסעה וכו',



<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
	הכל תוך כדי הקפדה על פיתוח נאות ושילוב בנוף.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תאי שטח מס' 601 ישמש למוסדות ציבור לתרבות אמנות ופנאי. תותר הקצאת שטחים עבור סדנאות אמנים ובעלי אומנות בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מסחר תומך תיירות במפסל הקרקע, כגון בית קפה, מסעדה, חנויות לממכר מלאכות האומנים ושטחי שירות נלווים.</p> <p>ג. מעונות להשכרה.</p> <p>ד. תותר הקמת מצללות בקו בניין 0 לכיוון הטיילת.</p> <p>ה. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תאי שטח מס' 401-403 ישמשו לתרבות אמנות ופנאי ויתרו בהם השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, חינוך, מנהל, בריאות, דת ופנאי.</p> <p>ב. תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון: שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס וכן שירותים ומחסנים.</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	בתאי השטח 401-403 ייקבעו הוראות בנוגע להגדרת השטח בין שטח ציבורי לשטח מסחרי במסגרת תכנית הבינוי.
<b>4.15</b>	<b>מסחר ותיירות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תותר בניית בתי מלון לסוגיהם, אולמות כנסים ואירועים, מסעדות, בתי קפה, שרותי מזון, חנויות, מועדונים ובריכת שחיה, עפ"י זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p> <p>ב. תותר בנייתם של מבני מסחר, בידור ושירות לקהל כגון:</p> <p>שירותי מזון ואוכל, מסעדות, חנויות, אולמות כינוס, מנהלת אתר וכן שירותים ומחסנים.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 202-204 תותר הקמת מצללות בקו בניין 0 לכיוון הטיילת.</p> <p>ד. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יונגש עבור אנשים עם מוגבלויות עפ"י הוראות "תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות)", תשע"ג-2013" התקנות החלות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
<b>4.16</b>	<b>מסחר ספורט ונופש</b>

4.16	מסחר ספורט ונופש
4.16.1	שימושים
	<p>השימושים הינם לתא השטח 1002 :</p> <p>א. ספורט ונופש - תותר בנייתם של מבנים, מתקנים ואולמות לספורט ולפעילות לשעות הפנאי, כולל בריכות שחיה, מסעדות, חניוני לילה על שירותיהם הנלווים, מרכזים לפעילויות פנאי, מבני שירותים ומחסנים.</p> <p>ב. מסחר תומך ספורט ונופש.</p> <p>ג. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
4.16.2	הוראות
4.17	מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
	<p>השימושים הינם לתא השטח 704 :</p> <p>1. תחנת שאיבה והשימושים הנלווים לה, כגון מתקנים חשמליים ומעברי תשתית</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של נטיעות עצים.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ותאגיד הביוב המקומי</p> <p>ב. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יגודר וישולב בשטח הפתוח באופן מיטבי ובהתאם לאופי אתר הנופש.</p> <p>ג. מבנה מתקן השאיבה והמתקנים הנלווים לו יאטמו למעבר ריחות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יש לבצע את כל קירות התמך, גדרות והמדרגות באבן מקומית</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

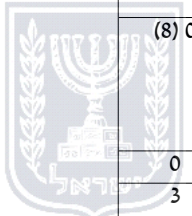
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2) 5	0	4	0	4	18	(1) 250	60	145			4116.7	13440	12108	101	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	0	0	5	4	(3) 18		60	145			1521.8	4968.4	4476	102	מלונאות (אכסון מלונאי)
3	26	5	0	4	14	(4) 220	60	143			5227.9	17426.2	15842	103	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	2	11	(4) 24	40	60			215	1300	2525	104	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	2	11	(4) 24	40	60			366	1800	3610	105	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	2	8	(4) 24	40	60			400.6	1430	3051	106	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	2	8	(4) 24	40	70			244.1	1464.6	2441	107	מלונאות (אכסון מלונאי)
(7) 6	0	4	(6)	2	8	(4) 24	30	50			401.5	1800	4403	109	מלונאות (אכסון מלונאי)
(7) 5	0	3	3	2	8	(4) 24	40	70			256.1	1536.6	2561	110	מלונאות (אכסון מלונאי)
(8) 0	0	(5)	0	5	18.5	(4) 110	50	211			1856.5	5978	3713	201	מסחר ותיירות
(8) 0	0	(5)	0	5	18.5		50	60			371.3	1856.5	3713	201	מסחר ותיירות
(9) 5	3	0	4	4	16	(4) 24	70	160			248.6	1740.2	1243	202	מסחר ותיירות
5	3	0	4	4	16		70	60			124.3	621.5	1243	202	מסחר ותיירות
(9) 5	3	0	0	4	16	(4) 24	70	165			238.4	1728.4	1192	203	מסחר ותיירות

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותיירות	מסחר	203	1192	119.2	596	60	70			16	4	0	0	3	5	
מסחר ותיירות	תיירות	204	1824	273.6	2006.4	125	70	24	(4)	16	4	0	0	3	5	
מסחר ותיירות	מסחר	204	1824	182.4	912	60	70			16	4	0	0	3	5	
מסחר		301	1538	76.9	692.1	50	50			7	2	3	5	3	11	
מסחר		302	1430	214.5	1215.5	100	50			14.5	3	3	0	3	3	
מסחר		303	871	130.7	740.4	100	60			10	2	2	2	1	1	
מסחר		304	1114	167.1	946.9	100	60			10	2	2	2	1	1	
מסחר		305	745	111.8	633.3	100	60			10	2	2	2	1	1	
מסחר		306	551	82.7	468.4	100	60			10	2	2	2	1	1	
מסחר		307	463	69.5	393.6	100	60			10	2	2	2	1	1	
מסחר		309	429	64.4	214.5	65	50			9	2	0	0	0	5	
מסחר		310	954	143.1	477	65	50			9	2	4	0	0	5	
מסחר		311	182	9.1	100.1	60	60			4.5	1	0	2	0	3	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401	312	42.1	187.2	73.5	50			8	2	0	0	0	0	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	312	4.7	78	26.5	50			8	2	0	0	0	0	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	402	312	42.1	187.2	73.5	50			8	2	0	0	0	0	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	312	4.7	78	26.5	50			8	2	0	0	0	0	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	403	748	101	448.8	73.5	50			8	2	0	0	0	0	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	748	11	187	26.5	50			8	2	0	0	0	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		404	1090	545	109		60	60		10		2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		501	3455	587.4	103.7		10	20		11		2	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		502	9260	3241	463		30	40		12		3	3	3	3	5 (8)
דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	601	1220	450	221		60	55	10 (12)	8		2	0	0	0	3 (8)
דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	601	1220	311.1	54.9		60	30		8		2	0	0	0	3 (8)
דיר מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	601	1220	311.1	54.9		60	30		8		2	0	0	0	3 (8)
שביל		813	195	136.5			25	70		9 (13)		3	0	0	0	0
ספורט ונופש		901	21546	12927.6	2154.6		40	70		15		3	3	25	3	5
ספורט ונופש		902	7186	2155.8	359.3		20	35		10		2	(6)	(6)	(6)	(6)
ספורט ונופש		904	11985	239.7	119.8		3	3		4.5		1	(5)	(5)	(5)	(5)
מסחר ספורט ונופש	ספורט ונופש	1002	1824	638.4	73		55	39		5		1	3	5	3	3 (8)
מסחר ספורט ונופש	מסחר	1002	1824	273.6	18.2		55	16		5		1	3	5	3	3 (8)
ככר עירונית		2001	3320	166			5	5		4		1	0	0	0	0 (8)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

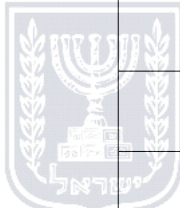


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
0 (8)										152	3057	2002	ככר עירונית
(6)										100	13133	701	שטח ציבורי פתוח
										28	2837	702	שטח ציבורי פתוח
										75	7592	703	שטח ציבורי פתוח
										40	2705	705	שטח ציבורי פתוח
										20	2395	706	שטח ציבורי פתוח
										20	380	707	שטח ציבורי פתוח
										20	232	708	שטח ציבורי פתוח
										20	366	709	שטח ציבורי פתוח
										20	390	710	שטח ציבורי פתוח
										18	367	712	שטח ציבורי פתוח
										45	2335	713	שטח ציבורי פתוח
										20	2052	714	שטח ציבורי פתוח
										134.5	13453	715	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (6)					1				106	10685	716		שטח ציבורי פתוח
0				15	15				350.3 (15)	700.7 (14)	7007		שטח ציבורי פתוח
				3	3				21	697	719		שטח ציבורי פתוח
				1	1				34.4	3443	720		שטח ציבורי פתוח
				1	1				31	3078	721		שטח ציבורי פתוח
				50	50				699	1398	704		מתקנים הנדסיים

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:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח, בשיעור שאינו עולה על כ-50% מסך השטחים העיקריים ומסך שטחי השירות המותרים לבניה בשימוש המעביר, בתאי השטח הבאים:

תאי השטח 401-403 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 601 בייעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. תותר העברת שטחים משטח עיקרי לשטח שירות ומשטח שירות לשטח עיקרי, באישור הועדה המקומית.

ג. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו תא השטח מהשטחים מעל הכניסה הקובעת לשטחים מתחת לכניסה הקובעת, כל זאת ללא שינוי בסך מסי' הקומות וגובה מבנה כפי שמופיעה בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך יחידות אירוח לתאי השטח 101+102.

(2) קו קדמי 5 מטר, לבד מהקטע הצידי ימני הגובל בחניה, אשר יהיה קו הבניין 0 לקירווי חניה תפעולית.

(3) גובה מפלס ה-0.00 של המבנה ימדד ממפלס הטיילת ליד האגם.

(4) יחידות אירוח.

(5) עפ"י המסומן בתשריט.

(6) עפ"י המסומן בתשריט.

(7) צפון מזרח.

(8) למזרח.

(9) קו בניין עילי עבור מרפסות גזזטרה 4 מ'.

(10) הבינוי מעל קומת הקרקע המסחרית יהיה בנסיגה של 3 מ' מגבול המגרש.

(11) מזרח.

(12) גודל יחידות הדיור יהיה 55 מ"ר.

(13) לצורך מעבר הולכי רגל אנכי הכולל גרם מדרגות ו/או מעלית, ו/או מגדל תצפית בלבד.

(14) עד 30% מהשטחים העיקריים לצרכי מסחר.

(15) עד 10% מסך שטחי השירות לצרכי מסחר.

(16) מגבלת גובה זו לא תחול על מתקני משחק וספורט אתגרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**6. הוראות נוספות**

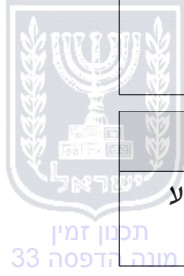
<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>	
		<p>תנאי למתן היתר בניה לכל איזור, מותנית בהגשת תכנית בינוי מפורטת, שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על-ידה. התכנית תכלול עיצוב ארכיטקטוני כולל סימון חומרי גמר, הסתרת אחסנה חיצונית וחצרות משק, סילוק אשפה וכל פרט אחר שידרש, כגון איסוף, סילוק וטיהור שפכים.</p>
<b>6.2</b>	<b>גגות</b>	<p><b>תכנון זמין</b> <b>מונה הדפסה 33</b></p>
		<p>1. תכנון החזית החמישית בתחום התכנית יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי המפורטת אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית, ויכלול בין השאר התייחסות להנחיות המרחביות של הוועדה ולניצפות התכנית מהכביש הגובל ומהשכונות הגובלות, וכן תוך שאיפה להשתלבות מיטבית של הבינוי בנוף המקומי.</p> <p>2. גגות משופעים יתוכננו באופן שיאפשר הסתרת מערכות טכניות תחת הגג המשופע, ובתיאום עם ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>3. בגגות שטוחים יתוכנן אזור להסתרת מערכות טכניות. אזור ההסתרה ישולב הן בעיצוב והן בחומר עם יתר חזיתות המבנה, ובתיאום עם ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>4. בגגות שטוחים תיושם שכבת גמר של חצץ לבן רחוף בעובי מינימלי של 5 ס"מ.</p> <p>5. חומרי הגמר בגגות המבנה יתוכננו כך שלא תתאפשר הברקה ו/או החזרת אור שתופנה אל בתי השכונות מכיוון מזרח וממערב לאגם.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	
		<p><b>תכנון זמין</b> <b>מונה הדפסה 33</b></p> <p>1. עיקר החניה הציבורית תהיה בחניונים. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. מגרשי החניה הגדולים יתוכננו כך שבכל חנייה חמישית יהיה עץ בוגר בגודל 8, וכן עצים בכל השוליים של מגרש חניה כל 8 מ' אורך. העצים יהיו מסוג חורש ים תיכוני או עצים רחבי נוף אחרים שיאושרו ע"י העירייה. הצמחיה תחובר למערכת השקיה ותטופל עד לקליטה מלאה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
		<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>
<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	
		<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>	
		<p>מהתיל מציר</p> <p>הקיצוני הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 2.00מ' 2.25מ'</p>



חשמל	6.6
<p>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח בו המרחקים 20.00 מ'</p> <p>בין העמודים עד 300 מ'</p> <p>ה.קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>* המרחקים יהיו בהתאם להנחיות של חח"י עדכניות ביותר בזמן הבנייה.</p> <p>* 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>HOT - נדרש העתקת קו תת קרקעי של HOT</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>א. הועדה תחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>ב. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, לבקשת המנהלת כהגדרתה בסעיף 6.9 (א) או מיוזמתה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או לסלילת דרך.</p> <p>ג. לפני כניסת המים המנוקזים משטח התכנית לאגם, יותקנו מתקני סינון נגר. האלמנטים לסינון נגר ומניעת מעבר סחף יפורטו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ד. כל מבנה בשטח תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית</p>	

<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ביוב וטיפול שפכים שבאזור. ה. הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.</p>	
<p><b>6.8 תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קוי תקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.</p>	
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישיור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה. ב. תוקם תעלה עוקפת שתוכל להעביר את כמויות המים שעוברות בנחל פקיעין. ג. איכות המים שיוזרמו מהאגם לנחל כזיב תהיה באישור רשות שמורות הטבע. ד. כנספח של תכנית פיתוח של כל איזור, תוגש תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול פרטים, מפרטים, חומרי גמר, נטיעות, גינון והשקיה. ה. נטיעות באתר תהיינה באישור הרשות לשמורות הטבע.</p>	
<p><b>6.10 מקלטים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תכנית נמצאת באזור רגישות א'1, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. בתאי שטח 716 ו-715 העצים הקיימים יהיו לשימור. 2. להלן הנחיות לביצוע העתקות ו/או שימור עצים בוגרים: א. העצים יועתקו בין ינואר-מרץ למקומות קבועים מראש בלוי צמוד אגרונום מומחה בתחום. ב. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל 3 שנים לפחות. ג. עץ בוגר המיועד לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיה בו. 3. בשלב תכנון להיתרי בניה יש להכין מפרטים טכניים לשימור עצים ושילובם בפיתוח: א. ליווי אגרונום מומחה. ב. שילוט, גידור וסימון עץ בשטח. ג. שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע והשורשים עפ"י הנחיות האגרונום המלווה.</p>	



<b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>ד. עיגון, קשירה וגיזום ענפים באופן מקצועי ע"י גוזם מומחה.</p> <p>4. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום ופיקוח עיריית מעלות-תרשיחא.</p> <p>5. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
<b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>1. תנאי להיתר בנייה הנו ביצוע התאמת תחנות השאיבה לדרישות תקנות המים לרבות ביצוע בור חירום בתחנת שאיבה מונפורט כפי שהתחייב התאגיד.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח דרכי הגישה למגרשים והתשתיות הנלוות להם ייעשה במקביל לפיתוח והבינוי אותם מגרשים.	קצב התקדמות בפיתוח התוכנית מותנה במתן פתרון לעצים הבוגרים לפי ייעודם בסקר (העתקה ושימור)



### 7.2 מימוש התכנית

תוך 30 שנים מיום הוצאת היתר בניה ראשון (מלבד עבודות פיתוח ותשתית).

