

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0467936

גן לאומי כוכב הירדן - ג/23483



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבע, עמק המעיינות
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

רשות הטבע והגנים יוזמת התכנית על מנת לאפשר הסדרה והמשך פיתוח של הפעילויות והמבנים הקיימים בתחום הגן הלאומי כוכב הירדן, באמצעות פרוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומו והסדרה סטטוטורית של דרך הגישה לאתר.

הגן לאומי כוכב הירדן שוכן במזרחה של רמת יששכר, על שפת המדרון התלול המתנשא מעל לבקעת הירדן.

כוכב הירדן הוא מבצר צלבני שהוקם בשנת 1,140 בערך.

בראשית ההתיישבות הצלבנית במקום הוקמה באתר חווה חקלאית מבוזרת.

בשנת 1,168 רכשו אבירי המסדר ההוספיטאלרי את הנחלה, והפכו אותה לאחד המבצרים הצלבניים החשובים ביותר בארץ ישראל.

המבצר צפה על הדרך מבקעת הירדן לדמשק ועל הדרך שעלתה מנחל תבור מערבה למישור החוף ולי"דרך הים".

השחזור באתר מציג את המבצר השלם ביותר שנותר בישראל מן התקופה הצלבנית. זהו גם המבצר היחיד שנחפר על כל חלקיו. המבצר מורכב ממצודה חיצונית, שבמרכזה מגדל עוז חזק (דון ז'ון). החומה עשויה חמש צלעות והיא מוקפת בחפיר מרשים, שרוחבו כ- 20 מטרים ועומקו מגיע ל- 12 מטרים. בפינות המבצר הוקמו מגדלים חזקים.

מדרום למבצר ניתן להתרשם מגן הפסלים של האמן הישראלי יגאל תומרקין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23483/ג - גן לאומי כוכב הירדן

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

202-0467936

שטח התכנית 1.2

597.470 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	הגלבו, עמק המעיינות
	קואורדינאטה X	249100
	קואורדינאטה Y	722300

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על שטחי הגן הלאומי המוכרז כוכב הירדן ועל דרך הגישה הקיימת אליו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבו - חלק מתחום הרשות:

עמק המעיינות - 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
22595	מוסדר	חלק		105
22629	מוסדר	חלק		26-27, 30, 900-901
22632	מוסדר	חלק	2009-2014	39, 46, 51, 517, 909, 2006, 2015
22634	מוסדר	חלק	6-20, 24-25, 38-50, 381, 391, 401, 900-905, 907-908	26, 37, 371, 906, 909
22635	מוסדר	חלק	1-5, 14-18, 59	6, 19, 28, 900
22636	מוסדר	חלק	1-4, 21-23, 54-56, 101, 301, 401-403, 900-903	5

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	יער טיבעי לשימור	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3 / 11 / ג	כפיפות	בוטל מעמדה של הדרך הסמוכה לתכנית כדרך בתמ"א.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34	כפיפות	אזור איסוף קולחין מט"ש בית שאן ורמת יששכר	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	אזור רגישות ב'	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	ברכת מים וקו מים קיים	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. ייעוד קרקע: מכלול נופי. תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א	גן לאומי מוכרז. התכנית אושרה ע"י הולנת"ע לפי סעיף 8 בתמ"א 8 ביום 24.7.18	2759	118	29/10/1981
תתל/ 44	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 44. הוראות תכנית תתל/ 44 תחולנה על תכנית זו.	6512	1514	11/12/2012
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תשריט ייעודי קרקע: גן לאומי, שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ושמורת טבע. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח מוגן מפיתוח ושטח לפיתוח מותנה.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 666	פירוט	התכנית מהווה פירוט לתכנית ג/666 בכל הנוגע לתכליות ולשימושים המותרים בתחומי הגן ולזכויות הבנייה.	1326	607	29/12/1966

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 20 10/08/2017	אייל לוי	09/08/2017	9		מנחה	ביוב
לא		16: 14 09/08/2017	ערן געש	09/08/2017	11		מנחה	סביבה ונוף
לא		16: 15 09/08/2017	ערן געש	09/08/2017	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		20: 49 13/09/2018	אייל לוי	12/09/2018		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		16: 16 09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 17 09/08/2017	ערן געש	09/08/2017		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 03 30/06/2019	אריאל פרוינד	30/06/2019		1: 2500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים		(1)		04-6522167	04-6420312	Razia.zehavi@npa.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן לאומי מגידו

ד.נ. חבל מגידו.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

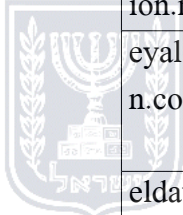
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד	512414947	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	סוקר עצים	ערן געש	74592	ערן געש אדריכלות נוף	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	ערן געש	74592	ערן געש אדריכלות נוף	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל לוי	89834	מגלן תכנון וייעוץ הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895889	04-9590947	eyal@magelan.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 255.



משרד החינוך
מונה הדפסה 24



משרד החינוך
מונה הדפסה 24

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.

מונח	הגדרת מונח
אירוע ציבורי	פעילות תרבות ונופש לציבור הרחב בחיק הטבע, המתרחשת בשטח מוגדר באתר, ופתוחה לקהל הרחב (בין בתשלום ובין אם לאו).
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8, בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח - 1998 ובחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
רט"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
שטח עתיקות	אזור שטח עתיקות היסטורי לשימור, מיועד לאפשר ביצוע עבודות חפירה, שימור ושחזור של מבנים עתיקים.

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**

פיתוח הגן הלאומי כוכב הירדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פירוט תכנית ג/666 בכל הנוגע לתכליות, לשימושים ולזכויות הבניה המותרות בתחום הגן הלאומי כוכב הירדן
- והתוויית דרך גישה סטטוטורית אליו.
- ב. חלוקת השטח למתחמי שימור ופיתוח.
- ג. התוויית דרך גישה סטטוטורית אל האתר.
- ד. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל מתחם / תא שטח.
- ה. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	106 - 100
דרך מוצעת	110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	גן לאומי	105
דרך / מסילה לביטול	גן לאומי	105, 101, 100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	110
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	106 - 104, 102
קו חשמל מתח עליון	גן לאומי	105
קו מים עיילי	גן לאומי	105 - 102
קו מים עיילי	דרך מוצעת	110
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	106 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	110



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,340.98	1.06
שטח ללא תכנון מפורט	18,783.77	3.14
שטח עתיקות	9,181.01	1.54
שטח ציבורי פתוח	563,165.02	94.26
סה"כ	597,470.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	578,612.82	96.84
דרך מוצעת	18,857.96	3.16
סה"כ	597,470.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. מתחם / תא שטח מס' 100 - מבואת כניסה: בשטח יותר הקמת מערך כניסה הכולל מבנה קבלה, מזנון, שירותים, קופות, משרדי האתר, מרכז מבקרים, דרכי גישה וחניות.</p> <p>ג. מתחם / תא שטח מס' 101 - חניון לילה: מבני שרותים ומלתחות, חדרי נהגים ומורים, משטחים להקמת אוהלים, דרכים, שבילים וחניות.</p> <p>ד. מתחם / תא שטח מס' 102 - מתחם המבצר (עתיקות): במתחם יותרו חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, הגנה על עתיקות וקירויין, שבילים להולכי רגל, גישור, סככות צל, פרגולות, משטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, תצפיות וריהוט גנני.</p> <p>ה. מתחם / תא שטח מס' 103 - מתחם לוגיסטי: חצר משק, איחסון, חממות לצורך אישוש מיני צומח נדירים ושרותים.</p> <p>ו. מתחם / תא שטח מס' 104 - מתקן הנדסי בתחום גן לאומי (מקורות): בריכת מקורות לרבות מבנים ומתקנים הדרושים להפעלתה התקינה. גודל הבריכה לא יעלה על 200 קוב', והכל בכפוף להוראות תמ"א 5/ב/34 סעיף 12 וסעיף 13 בריכה/מאגר.</p> <p>ז. מתחם / תא שטח מס' 105 - השטח הטבעי הפתוח: שבילים להולכי רגל, פרגולות, סככות צל, משטחי התכנסות מעץ ו/או ריצוף אחר, תצפיות וריהוט גנני.</p> <p>ח. בכל שטח האתר יותרו הקמת מתקני עזר כגון: תצפיות ורחבות התכנסות, שערים, גשרונים, מסתורים לתצפיות בבע"ח, כלובי איקלום לבע"ח, גידור, ריהוט גנני, דגמים להמחשה, שילוט ותאורה. כמו כן, התווית שבילים, בריכות עונתיות, טרסות וקירות תומכים ומסתורים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד, דרכי גישה וחניות.</p> <p>בתחום האתר יותר קיומם של ארועים ציבוריים.</p> <p>ט. לא יותר שימוש של גן אירועים. שימוש של גן אירועים מכל סוג שהוא הינו חריגה מהוראות תכנית זו ויהווה סטייה ניכרת.</p> <p>י. תותר רעיה בתחום התכנית בכפוף לקבלת אישור רטי"ג.</p> <p>יא. תותר הנחת קווי תשתית למים. ביצוע עבודות אחזקה למתקנים וקווי תשתית קיימים ומתוכננים יותרו מבלי שיחשב הדבר כפגיעה בגן הלאומי. לצורך העבודות תותר דרך גישה למתקן</p>

4.1	גן לאומי
	מקורות ולקווי המים.
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. בכלל שטח הגן יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי ונטיעות.</p> <p>ב. תאורה</p> <p>תאורת האתר תתוכנן בהתאם למסמך המדיניות לתכנון תאורה של הרשות. תותר תאורת אזורי שימוש לחניון הלילה, שבילים ורחבות, תאורת עתיקות המבצר אפשרית אך כפופה להכנת תכנית תאורה ואישורה ברט"ג. תצומצם למינימום תאורה אשר מופנית מהאתר לסביבה הרחוקה.</p> <p>ג. בריכת מקורות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה תהיה תוכנית שיקום נופי של כלל עבודות הפיתוח, עבודות עפר ותימוך.</p> <p>2. עבודות פיתוח ושיקום נופי</p> <p>2.1. יושם דגש מירבי על שמירת ערכי הטבע ונוף הסמוכים לבריכה.</p> <p>2.2. ככלל, עבודות הבניה והעפר, ככל שידרשו, יעשו תוך גרימת נזק מזערי לשטחים הסובבים את הבנייה עצמה. בכל מקום בו נגרם נזק לאזור בעל רגישות נופית תעשה פעולת שיקום של הקרקע והצומח הטבעי המקורי.</p> <p>2.3. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף הסמוכים לבריכה.</p> <p>2.4. פינוי פסולת עפר תעשה לאתר מאושר ע"י מפקח הבניה ומנהל האתר בלבד.</p> <p>3. תשתיות</p> <p>3.1. פיתוח התשתיות בבריכה ועבורה יבוצע בליווי תוכנית שיקום נופית אשר תוכן ע"י אדריכל נוף. השיקום נופי של עבודות לביצוע תשתיות והטמעתן בנוף יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון ומקבלת היתר הבניה.</p> <p>3.2. העברת תשתיות תעשה בעיקרה בתחום דרכים ושבילים קיימים.</p> <p>4. חומרי הגמר וצבעי החוץ ישתלבו בנוף הקיים. אין להשתמש בגוון בוהק או בולט בנוף.</p> <p>5. עם הפסקת השימוש בבריכה ניתן יהיה להרוס המבנה או לשלבה בסביבה באמצעות נטיעות סביבה וכיסויה בצמחיה מקומית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט תכנית זו כשטח הנחיות מיוחדות בחלק הצפוני של תא שטח 105 חופף לתת"ל 44 ויחולו עליו הוראות תת"ל 44.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט תכנית זו כשטח הנחיות מיוחדות בתחום תא שטח 104 מיועד למתקן הנדסי- בריכת מקורות בתחום הגן הלאומי, כמפורט בסעיף 4.1.1. ו. שלעיל.</p> <p>ג. בתחום תא שטח מס' 106, יותר המשך עיבוד חקלאי ללא מבנים על כל הפעילות החקלאית</p>

4.1	גן לאומי
	הנדרשת לשם המשך הפעילות הצמחית.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כמו כן יותר מעבר תשתיות לרבות קווי מים.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה דרך הגישה לאתר תשופץ על בסיס תוואי קיים, ניתן להוסיף מפרצי חנייה לצד הכביש בנקודות תצפית ויציאה למסלולי טיול לכיוון נחל תבור. עבודות לשיפור הכביש ילוו בהנחיות נופיות למזעור השפעת העבודות על הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	4	1.7	210	30	180	500	100	גן לאומי	
3	3	3	3	1	4	4	710	50	(1) 660	500	101	גן לאומי	
3	3	3	3	1	4	0.3	210		(2) 120	500	102	גן לאומי	
2	2	2	2	1	4	14.5	175	20	155	500	103	גן לאומי	
1	1	1	1	1	6 (4)	24	100		(3) 100	551	104	גן לאומי	
3	3	3	3	1	4	0.08	200		(5) 200	500	105	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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- יותר לנייד עד 50 מ"ר משטח הבניה המותר בכל תא שטח לתא שטח אחר בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם 400 מ"ר לפרגולות וסככות צל בלבד.
- לפרגולות וסככות צל בלבד.
- מתוכם 55 מ"ר קיימים והכל בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/5 סעיף 12 וסעיף 13 בריכה/מאגר.
- ו/או כפי שקיים בפועל.
- לפרגולות וסככות צל בלבד. יותר להקים הני"ל ו/או לנייד שטחי שרות עד 100 מ"ר מתא שטח זה לכל אחר מתאי השטח הכלולים בתחום הגן לאומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. הבינוי והעיצוב למבנים החדשים בשטח התכנית יותאמו למאפייני הבינוי והעיצוב האתר.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>2. חומרי גמר לשבילים וחניות יהיו בגוון לא בוהק כדוגמת מצע בזלתי, מצע עם פיגמנט כהה, סוף, אספלט וכד'.</p> <p>ג. צנרת</p> <p>התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.</p> <p>תכנית הבינוי תהווה חלק מהיתר הבניה, תכלול את כל תא השטח בו מבוקש ההיתר ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>השטח הכלול בתכנית זו הוא שטח עתיקות מוכרז לפי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות, ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו, ולאחר התייעצות ותיאום עם רשות העתיקות, ובכפוף לאמנה שנחתמה בין רט"ג לרשות העתיקות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום התכנית, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או עדכון של התקנות שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה או הרשאה הינו אישור חלוקה על פי כל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הוראות פיתוח</p> <p>א. אזורי חניות, מבואת כניסה וחניון לילה ישתלבו בנוף ובתחומם ינטעו עצי צל במינים אשר יאושרו ע"י רט"ג.</p> <p>ב. החניה תהיה מחומר המאפשר חלחול הנגר העילי.</p> <p>ג. עבודות עפר - כל עבודות עפר בתחומי הגן ילוו בשיקום נופי אשר יכלול הסדרת השטח וכיסוי באדמה מקומית.</p>	<p>6.6</p>





6.7	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
6.9	תשתיות
	<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות, בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>א. מים</p> <ol style="list-style-type: none"> אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"ח "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. <p>ב. ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> כל בקשה להיתר בניה לחניון לילה/קמפינג תכלול תכנון מפורט של מתקן לאיגום השפכים לכל שפכי הגן הלאומי. הבקשה להיתר כנ"ל תועבר לאישור משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה למבנים קבועים או זמניים (לרבות הצבת אוהלים) בתום 4 שנים ממועד אישור תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי הגן הלאומי יחוברו למערכת הביוב האזורית ב"עמק מעיינות" ודרכה למט"ש "בית שאן".

3. תכנון וביצוע פתרון הביוב יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבונו.
4. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ולפי הוראות סעיף 6.6 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת

מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרים שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'



תשתיות	6.9
<p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	

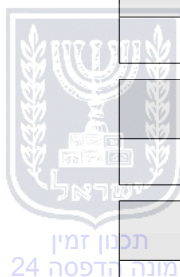


חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>א. בתום עבודות הבניה תפונה כל פסולת הבניה משטח התכנית לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית.</p> <p>ב. במידה ויווצרו עודפי עפר בתום עבודות הכשרת השטח, הם יפוננו לאתר פינוי מאושר או לאתר מורשה להטמנת עודפי חפירה.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	

בטחון ובטיחות	6.13
<p>א. פעילות בגן הלאומי תהא כפופה להמשך ביצוע פעילות מעה"ט בשטחים הסגורים מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945 ומתקנים הביטחוניים, כפי שהיו מעת לעת, בין שהם בתחומי התכנית ובין שהם גובלים עם שטחים שבתחומה, ואין בתכנית זו כדי להגביל ביצוע כל פעילות שהיא על ידי מערכת הביטחון בשטחים הסגורים ובמתקנים הביטחוניים הנ"ל.</p> <p>ב. יש להבטיח מעבר חופשי לכוחות הביטחון במשך 24 שעות ביממה.</p>	



6.13

בטחון ובטיחות

ג. כל שינוי בתוכנית יובא לאישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית צפון.

ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתיי 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24