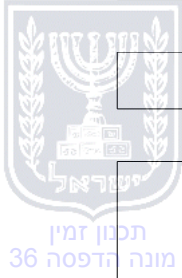


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0438051

ג/23325, שיקום מחצבת מעלה אלישע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות
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

מחצבת מעלה אלישע נמצאת כ- 500 מטר מערבית לכביש 90 על כביש 717, ק"מ וחצי צפונית מערבית לקיבוץ נוה אור. מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר את שיקומה של מחצבת מעלה אלישע, לאחר שתהליך הכרייה בה הסתיים. השיקום הנופי יכלול טיפול במצוקי החציבה, מילוי אדמה ונטיעות. המועצה האזורית מבקשת למנף את מיקום האתר וליצור בשטח המשוקם אתר ספורט ונופש הכולל מטווח אשר תואם את תוואי ואופי השטח לאחר השיקום. הביוב יתחבר לקו מאסף צפוני העובר במקביל לכביש 90, על ידי קו ביוב מוצע לאורך כביש 717. פתרון הקצה: מט"ש בית שאן. פסולת גושית תפונה ותוטמן במחצבת בזלת השייכת למועצה האזורית עמק המעינות. האתר הוסדר בעבר ע"י הקרן לשיקום מחצבות ומופעל ע"י זכייין מטעם המועצה. מצ"ב קישור לאתר <http://matmena.yolasite.com>.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23325, שיקום מחצבת מעלה אלישע

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

202-0438051

שטח התכנית 1.2

111.699 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	עמק המעינות
קואורדינאטה X	250783
קואורדינאטה Y	722770

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לאתר כוכב הירדן, 500 מטר מערבית לכביש 90 בצמוד לכביש 717.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ממזרח לאתר כוכב הירדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22632	מוסדר	חלק		51
22657	מוסדר	חלק	74-75	33, 61, 72-73, 92-93
22660	מוסדר	חלק	133-135, 160	132, 169, 176, 192

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	אישור ע"פ תמ"א	ייעוד מאושר : יער טבעי לשימור. מבוקשת גריעה. ועדה מחוזית אישרה גריעת שטח יער בתאריך 8/3/18 וולנת"ע אישרה בתאריך 31/7/18.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 34 / ב/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תשריט המרקמים : מרקם שמור משולב + יער ויעור + שמורות וגנים. תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה + קו צנרת גז טבעי. מבוקש אישור לתוספת שטח לבינוי שאינו צמוד דופן במרקם שמור משולב לפי סעיף 6.1.3.(7). בתאריך 8/3/18 הועדה המחוזית המליצה בפני מועצה ארצית על מתן האישור.	5474	1030	27/12/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1 / 35	אישור ע"פ תמ"א	תשריט מרקמים : שמורות וגנים (חלקית). מבוקשת הקלה מתחום שמורות וגנים לפי סעיף 9.7.4. בתאריך 8/3/18 הועדה המחוזית אישרה את ההקלה לצורך הפיתוח המוצע.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 37 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
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/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: כריה וחציבה + שמורת נוף. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח מוגן מפיתוח + שטח חשוף למטרדים.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 1862	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 1862 בתחומה של תכנית זו.	2115	1789	05/06/1975
ג/ 14610	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14610. הוראות תכנית ג/ 14610 תחולנה על תכנית זו.	6404	3533	24/04/2012



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה		17	20/01/2019	ענבל אברהם	18: 41 20/01/2019	נספח ניקוז פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	20/01/2019	ענבל אברהם	18: 42 20/01/2019	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	30/07/2019	ערן געש	09: 48 30/07/2019	נספח נופי-סביבתי	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000	1	20/01/2019	ענבל אברהם	18: 43 20/01/2019	נספח ניקוז תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	20/01/2019	ענבל אברהם	18: 44 20/01/2019	נספח מים וביוב חלופה א	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	20/01/2019	ענבל אברהם	18: 44 20/01/2019	נספח מים וביוב חלופה ב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/02/2019	ערן געש	16: 49 19/02/2019	נספח שיקום נופי חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	25/02/2019	ערן געש	07: 50 25/02/2019	נספח שיקום נופי תנוחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/02/2019	צבי נוה	16: 46 19/02/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	19/02/2019	רודי ברגר	16: 28 19/02/2019	תשריט 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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הקרן לשיקום מחצבות	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632375	03-7632376	kasham@be zeqint.net

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	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד תורן	790		שכניה	(3)		04-9998090	04-9999230	udi@azimut. co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"ג גליל תחתון.



(1) כתובת: ת"ד 7963.

(3) כתובת: ד"נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 את שיקומה של מחצבת מעלה אלישע, לאחר שתהליך הכרייה בה הסתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממחצבה לשצ"פ, ספורט ונופש, דרך וחניון.
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה שיותרו בכל תא שטח.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לשיקום ופיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301
ספורט ונופש	201
שמורת טבע	101
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	401
חניון	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	101
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	401
גבול מגבלות בניה	חניון	402
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	501
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	501
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	401
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות ב	שמורת טבע	101
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	ספורט ונופש	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	שמורת טבע	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	501
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	401
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	301
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	402
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,319	2.08
מחצבה	15,513	13.89
שטח ללא תכנית מפורטת	86,211	77.18
שמורת טבע	7,656	6.85
סה"כ	111,699	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,319.83	2.08
דרך מוצעת	2,096.02	1.88
חניון	678.66	0.61
ספורט ונופש	8,098.32	7.25
שטח ציבורי פתוח	74,751.49	66.92
שמורת טבע	23,754.72	21.27
סה"כ	111,699.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. שיקום נופי של מדרונות חציבה. ב. מעבר קווי תשתית ומתקני תשתית הנדסית. ג. מרכיבי בטחון ובטיחות: גדרות, שערים, תאורה וכד'. ד. עבודות עפר, גינון, נטיעות, קירות תמך, מסלעות. ה. שבילים, ריהוט חוץ וסככות צל. סימון השטח עם הנחיות מיוחדות הוא לצורך הקמת סככות צל, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. ו. יותר מילוי עודפי עפר וחומר תפל הקיימים במחצבה וסביבתה וממקורות חיצוניים, עפ"י תכנית מפורטת לעבודות עפר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה, מלבד המצויין בסעיף 4.1.1 לעיל.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>א. מטווח אזורי על מתקניו: חומת מפגע, סככות יורים, אולם אימון קרב מגע, כיתות לימוד, חדר אוכל ומטבח, חדר מנוחה למדריכים, משרד וקבלת קהל, מחסן נשק, מחסן כללי, שירותים סניטאריים, מצללות. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת. ב. דרכי גישה, מדרכות, שבילים, חניות בתחום המגרשים ובהתאם לתקן. ג. מעבר קווי תשתית ומתקני תשתית הנדסית. ד. מרכיבי בטחון ובטיחות: גדרות, שערים, תאורה וכד'. ה. עבודות עפר, גינון, נטיעות, קירות תמך, מסלעות. ו. שילוט הכוונה. ז. יותר מילוי עודפי עפר וחומר תפל הקיימים במחצבה וסביבתה וממקורות חיצוניים, עפ"י תכנית מפורטת לעבודות עפר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.3	שמורת טבע
4.3.1	שימושים
	<p>א. על שטח המיועד לשמורת טבע, יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח-1998". ב. השטח מיועד לשמור במצבו הטבעי תוך פיתוח אקסטנסיבי מינימלי. ג. שימושים הנדרשים במישרין לצרכי שמירה על ערכי טבע, נוף, מורשת, תפעול שמורת הטבע וקליטת מבקרים כלהלן: חניות, שבילים, שילוט, גידור, אמצעים להגבלת מעבר לצורך בטיחות ושמירת השטח, הנגשה לאנשים עם מוגבלות, אמצעי בטחון ובטיחות וכיו"ב. ד. לא יהיו הגבלות בנושא ריסוסים מהאוויר ודישונים בתחום שטחים חקלאיים מעובדים בצמוד לגבולות השמורה.</p>

4.3	שמורת טבע
	ה. תותר הקמת גדר בגבולות שמורת הטבע כחייץ בין השמורה לשטחים החקלאיים המעובדים במקומות שיוגדרו על ידי רשות הטבע והגנים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, מעבר קווי תשתית הנדסית, נטיעות ופיתוח נופי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, מעבר קווי תשתית הנדסית, נטיעות ופיתוח נופי.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, חניות ציבוריות, מעבר קווי תשתית הנדסית, נטיעות ופיתוח נופי.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בניה. ב. החניה תהיה מחומר שיגביר את חלחול הנגר העילי לתוך הקרקע. החניה תשתלב בנוף ותתוכנן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
5	3	3	3	3	1	5.44	440		(1)	15	425	8098	201	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
5	3	3	3		1	0.08	60 (3)				60 (3)	74751			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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- (2) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) לסככות צל בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>- על מנת לתת פתרונות פיתוח התואמים את האזור האקלימי בשטח התכנית, הבניה והפיתוח יעמדו בת"י 1045, 5282 לבידוד טרמי.</p> <p>- יותקנו אמצעי הצללה חיצוניים לכל הפתחים.</p> <p>- חומרי הגמר יהיו בהירים ומוצלים.</p> <p>- החניה תתוכנן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.</p> <p>- יהיה שימוש מושכל בצמחייה להצללה בשטחים פתוחים.</p> <p>- תועדף מערכת קרור באמצעות אידוי מים.</p> <p>- לשטחים המבונים יוצג פתרון אורור למטרות צינון המבנים בשעות הלילה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>1. שיקום נופי ופיתוח.</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בנייה- הגשת תכניות פיתוח בליווי אדריכל נוף אשר יכין תכניות פיתוח הכוללות התיחסות לחזות מבנים מוצעים עבור השתלבותם בנוף הסביבה.</p> <p>ב. מתקני המחצבה יפורקו ויפוננו מהאתר.</p> <p>ג. מילוי חומר תפל ועודפי עפר במחצבה יותר מילוי חומר תפל ועודפי עפר הקיימים במחצבה וסביבתה, יותר מילוי עודפי עפר ממקורות חיצוניים על פי תכנית מפורטת לעבודות עפר בתנאי שיתאמו את יעודי השטח שהוגדרו בתכנית לרבות מטווח. מילוי עודפי העפר יעשה על פי הנחיות מהנדס המועצה בהנחיית אדריכל נוף ויועץ קרקע.</p> <p>ד. תכניות שיוגשו להיתר יכללו טיפול חזותי במצוקי החציבה, מילוי חומר תפל ועודפי עפר ושכבה עליונה של אדמה מקומית בברמות וע"ג המצוק. לצורך היתר תוכן תכנית נטיעות מפורטת לשיקום נופי כולל הסתרת מצוקי החציבה.</p> <p>ה. נטיעת עצים ממינים מקומיים חסכניים במים על פי תכנית שיקום נופי. העצים יושקו עד התבססות.</p> <p>ו. מניעת צמחייה פולשנית עקב מיקום המחצבה בסמוך לשמורת טבע, לא יותר לשתול צמחייה המוגדרת כפולשנית. מיני צמחייה אשר יכולה להזריע את עצמה בסביבה.</p> <p>ז. מיני עצים מובילים לשיקום יהיו מסוג: שיזף מצוי, אלה אטלנטית חרוב ועצי בוסתן. תותר נטיעת מיני עצים נוספים המתאימים לאזור על פי תכנית נטיעות מפורטת.</p> <p>ח. שיקום צמחייה בברמות- נטיעת עצים, מטפסים ושזרוע מדרונות בהתזה, כולל השקיית עזר ל-3 שנים.</p> <p>ט. גמר חניות שבילים ורחבות- לא יותר להשתמש במצעי גיר בוהקים, יותר שימוש במצעי בזלת או גיר בערבוב חומר כהה בשכבה עליונה.</p> <p>י. תכנון אקלימי. במקומות קולטי קהל יוקמו מצללות וינטעו עצי צל.</p> <p>יא. גידור האתר יהיה "שקוף" מגדר רשת.</p> <p>יב. צבע חיצוני של המתקנים והמבנים יהיה משתלב כדוגמת צבע הסביבה בעונת הקיץ. צבעים אפורים, חומים, ירוקים מוחלשים. לא יותר שימוש בגווני בוהקים רוויים כולל לבן.</p> <p>יג. בטיחות- תנאי להיתר יהיה חוות דעת ואישור יועץ בטיחות לנושא מעקות מעל מצוקים ומניעת דרדור אבנים מהמצוקים על מקומות קולטי קהל.</p> <p>2. תשתיות.</p> <p>א. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר.</p> <p>ב. תאורה. תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם</p>	<p>6.2</p>



<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.</p>	<p>6.2</p>						
<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3643/0 "זיון, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1402 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות מוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות 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>6.3</p>						
<p>6.4 חניה</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרש או בחניון המוצע, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016) או עדכון של התקנות שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>- החניה תהיה מחומר שיגביר את חלחול הנגר העילי לתוך הקרקע.</p>	<p>6.4</p>						
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965, רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.</p>	<p>6.5</p>						
<p>6.6 חשמל</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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="0" data-bbox="159 2016 1276 2105"> <tr> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> </table>	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	<p>6.6</p>
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'					
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'					





6.6	חשמל
<p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מ' ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ' ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מ' ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מ' ז.כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ' ח.כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ' ט.כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חב' חשמל י.ארון רשת - 1 מ' מ' יא.שנאי על עמוד - 3 מ' 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. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. כללי. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, יהיו ככל האפשר, תת קרקעיים. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים הנהוגים בתאגידי מים ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב-"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב)"התשע"א-2011, או במסמך תקף שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. קו ביוב לא יחצה מעל קו "מקורות" אלא מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגוונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. רשות הבריאות רשאית לאשר בתנאים פתרון ביוב מקומי זמני המבוסס על איגום שפכים ופינוי ע"י ביובית למט"ש האזורי, אם השתכנעה שלא ניתן לחבר את השפכים למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ג. ניקוז. לא יבוצע בינוי בשטח החלחול, שטח זה ישאר פנוי למטרת חלחול נגר. ניתן להשתמש בשטח החלחול לצרכי מטווח או פיתוח אחר ובלבד שיישמרו תכונות כושר החלחול בשטח זה. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. נדרשת הסדרה מינורית של נחל בירדה בכניסה לשטח התכנית, וחיבור מסודר לתעלת כביש 717.</p> <p>ד. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום</p>

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות. תכנון קווי מים לשתיה ושאינם לשתיה יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם לעקרונות נספחי התשתיות המצורפים לתכנית זו. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתיה ומערכות קווי מים שאינם לשתיה (מ.ש.ל.). ההפרדה תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. אסורה בניה מעל קווי "מקורות". אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים. אישור "מקורות" יהווה תנאי למתן היתר בניה. אישור תכניות על ידי חברת "מקורות" יינתן רק לאחר איתור הקווים בשטח, בתיאום עם "מקורות" ועל חשבון היזם.</p> <p>ה. סידורי 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.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, 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 פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>לא יבוצע בינוי בשטח החלחול, שטח זה יישאר פנוי למטרת חילחול נגר. ניתן להשתמש בשטח החלחול לצרכי מטווח או מטרות פיתוח אחרות, ובלבד שישמרו תכונות כושר החלחול בשטח זה.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימון של עץ לעקירה או עץ לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וכן ביצוע השיקום הנופי בפועל.</p>	
<p>6.15 תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים וביוב, יהיו ככל האפשר תת קרקעיים. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים הנהוגים בתאגידי המים ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>1. שמירה על תשתיות מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים ושל "מקורות". אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע, 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"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>תכנון קווי המים לשתייה ושאינם לשתייה יבוצע בהתאם להחניות משרד הבריאות ובהתאם לנספח התשתיות המצורף לתכנית.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת המים לשתייה לבין שאינם לשתייה ובהתאם להחניות משרד הבריאות.</p> <p>2. קווי ביוב. 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. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים תעמוד בכללי תאגידי המים והביוב 2011 או במסמך תקף לאותה עת. על תורם השפכים להתקין מתקן קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ב. התכנון המפורט יתייחס לניצול יעיל של עודפי עפר וקביעת המפלס העליון של השטח.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	



6.19	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

6.20	הנחיות מיוחדות
	<p>א. בתחום הנחיות מיוחדות ב', היתר בניה וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, תהיה בכפוף לתיאום עם נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ב. בתחום שסומן בתשריט כמסדרון תשתיות לפי תת"ל 44 וכמגבלות בניה לפי תת"ל 44, היתר בניה וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיה בכפוף לתאום עם יזם תת"ל 44.</p> <p>בתחום שסומן כמסדרון תשתיות לפי תת"ל 44 יש לתאם כל עבודה עם חברת החשמל.</p>

6.21	בטחון ובטיחות
	<p>תנאי להיתר בניה- הנחיות יועץ בטיחות מוסמך לגבי גדרות בראשי המצוק למניעת נפילה והגנה מאבנים מדרדרות בתחתית המדרונות או כל אמצעי והנחייה אחרים על פי הנחיות היועץ.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות למילוי המחצבה בעודפי עפר וחומר תפל בהתאם לליעודי הקרקע המוגדרים בתכנית.	לא רלבנטי.
2	מתן היתר בניה.	ביצוע ההריסה בפועל של בניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
3	עבודות שיקום נופי, פיתוח והקמת מבנים ומתקנים על פי שימושים המוגדרים בתכנית.	עבודות למילוי המחצבה בעודפי עפר וחומר תפל בהתאם לליעודי הקרקע המוגדרים בתכנית.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.