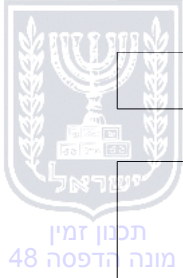


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0303461

ג/23516 שמורת טבע וגן לאומי עומרית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון, גולן
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

חורבת עומרית הוא אתר ארכיאולוגי מרשים הממוקם בגליל העליון, כ-23 ק"מ דרומית מערבית לבניאס ובסמוך לכפר סאלד.

עומרית הוא מכלול של מקדשים ייחודי מהתקופה הרומית, הנמצא במיקום מרהיב המשקיף על האיזור כולו. במתחם שלושה מקדשים הבנויים זה בתוך זה: בחלק הפנימי נמצא המקדש הקדום ביותר, אשר תוארך לשנת 40 לפנה"ס. המקדש השני מתוארך לימי הורדוס, סביב שנת 20 לפנה"ס. יש המשערים כי הוא אחד משלושת המקדשים שבנה הורדוס לכבוד הקיסר אוגוסטוס - לצד מקדשים בקיסריה ובסבסטיה. המקדש השלישי, המאוחר יותר, מתוארך לסוף המאה הראשונה לספירה.

במהלך ה-15 השנים האחרונות נערכות החפירות באתר על ידי משלחות סטודנטים מהקולגים מקאליסטר וקרתגו שבארצות הברית, בראשן עומדים הפרופסורים אנדרו אוורמן ודן שוולטר.

השתמרותם המופלאה וייחודם האדריכלי של המבנים והפריטים מאפשר את שחזור המקדשים וסביבתם, ונותן בידינו הזדמנות נדירה לפתח גן לאומי ארכיאולוגי ייחודי. הפיתוח מציע הסדרת דרך גישה וחניה למבקרים באתר, שביל מונגש להולכי רגל על הדרך העתיקה, רחבת כניסה והסבר, קירוי להגנה על העתיקות ודרך לרכב תפעול וחירום בלבד.

גבול הגן הלאומי נקבע על גבול המתחם בו נערכות החפירות, ויש לו פוטנציאל לחשיפת ממצאים ארכיאולוגיים נוספים בעתיד.

יחד עם זאת, הצפי למספר מבקרים בגן הלאומי אינו רב, וזאת בשל מיקומו בלב שטח פתוח, מרוחק מכביש ראשי, ובשל העובדה כי מימצאיו הם בעלי ענין ארכיאולוגי לקהל מקצועי המתמחה בתחום זה. ההערכה היא, שלאחר אכרזתו ופיתוחו יפקדו את האתר כ-25,000 מבקרים בשנה בלבד, וזאת מניסיון רב שנים של רטי"ג בנייהול גנים לאומיים קולטי קהל בסדר גודל דומה בצפון, כגון: תל חצור וכורזים. לכן, רטי"ג אינה מוצאת לנכון להקים מבואת כניסה, והגן הלאומי יהווה אתר ביקור בשטח פתוח בדומה לתל קדש או תל אנפה.

התחזית היומית של ביקורי קהל ביום שיא עומדת על כ-170 איש ביום. לשם כך נדרש מגרש חניה של 2 אוטובוסים, וכ-20 מכוניות פרטיות בלבד. המחסן המבוקש הוא עבור ציוד החפירה ואחסון המימצאים הארכיאולוגיים של החופרים באתר. דרך הגישה מתבססת על דרך מאושרת ברוחב של 8 מ' בתכנית גובלת מאושרת מס. ג/4996 (שאר ישוב והסביבה), המשמשת את המבקרים ב"נבי הודא" המקודש לעדה הדרוזית (ג/20571), ואתר "בוסתן חיים" (ג/10058) הנמצאים ממערב לתכנית זו.

השמורה מוצעת על השטח הטבעי העוטף את האתר הארכיאולוגי. זהו שטח של בתה עשבונית שעירה במיני צמחים, ויער פארק מתחדש של אלון תבור ואלה אטלנטית. בשטח ריכוז מעיינות איתנים, המוליכים מים במסילים ויוצרים אחו לח ונוף ביצות, מעיינות וגדות ערוצים עם מאפיינים של בתי גידול לחים, כמו: פספון דו טורי, גומא חום, יבליית מצויה, נענע משובלת, פטל קדוש, הרדוף הנחלים, ערברבה שעירה ועוד. השילוב של בתות עשבוניות, יער פארק ובית גידול לח הוא פורה ביותר גם מבחינת בעלי חיים. במקום אוכלוסיות של עשרות צבאים וכן זאבים, שועלים ותנים, ושפע של עופות, בכללם עופות דורסים, כמו עקבים וחיוואים, שזהו להם שדה צייד מיטבי.

התכנית חלה על שני מרחבי תכנון - גליל עליון וגולן. התכנית חלה על תמ"א 8 בחלקה הצפוני, כהרחבה לשמורת טבע המוכרזת בבניאס-החצבני.

התכנית היא בהיקף של כ-2,070 דונם, מהם כ-158 דונם גן לאומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23516 שמורת טבע וגן לאומי עומרית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
253-0303461	מספר התכנית	
2,070.833 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 הגליל העליון, גולן
 קואורדינאטה X 262636
 קואורדינאטה Y 791753

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לאתר "נבי הודא" וקיבוץ כפר סאלד, מדרום לשמורת טבע מוכרזת "הבניאס".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה צפת, גולן

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
13330	מוסדר	חלק	21	19, 28
13339	מוסדר	חלק		6
13341	מוסדר	חלק		27
202000	מוסדר	חלק		2

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

גולן



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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	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/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 9/2. הוראות תכנית תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 4553	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4553 בתחומה של תכנית זו	3154	1269	28/01/1985
ג/ 4996	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4996 בתחומה של תכנית זו	3465	1983	05/07/1987
ג/ 7301	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/7301 בתחומה של תכנית זו	4343	306	26/10/1995
ג/ 15394	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15394 בתחומה של תכנית זו	5793	2744	09/04/2008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רזיה זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רזיה זהבי		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מימשק לניהול הרעיה בתחום התכנית	10: 08 05/06/2019	רזיה זהבי	16/05/2019	1		מחייב	שמירת טבע וגנים לאומיים
לא		09: 01 16/05/2019	רזיה זהבי	16/05/2019	1	1: 5000	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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005400	02-5014818	razia.zehavi@npa.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רטי"ג	מגידו	(1)		04-6522167		razia.zehavi@npa.org.il

(1) כתובת: קיבות מגידו ת.ד.166.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558273		

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 נצרת עלית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	עורך ראשי	רזיה זהבי		רשות הטבע והגנים	מגידו	(1)		02-5005444	02-5014818	razia.zehavi@npa.org.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ולרי גוטמן	922		נתניה	(2)	40			
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581		gaash@netvision.net.il

(1) כתובת : קיבוץ מגידו.

(2) כתובת : גיבורי ישראל 40 נתניה.

(3) כתובת : ד.נ.משגב.



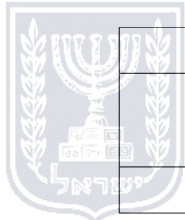
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 48

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי ושמורת טבע	כמשמעותם ב"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח - 1998" וב"חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965".
רט"ג	הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

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**

לייעד את השטח ולהכריזו כגן לאומי ושמורת טבע בהתאם ל"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים אתרי הנצחה התשנ"ח 1998", ובהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שימור ושיחזור האתר הארכיאולוגי והסדרתו לביקורי קהל כגן לאומי.
2. להגן על החי הצומח והדומם בתחום שמורת הטבע במצבם הטבעי.
3. לשנות יעוד משטח חקלאי/נוף כפרי ליעוד שטח לשמורת טבע וגן לאומי.
4. לקבוע את התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
שמורת טבע	3, 1
גן לאומי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	3, 1
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל	37,000	1.79
קרקע חקלאית	786,832.7	38
שטח ללא יעוד	1,247,000	60.22
סה"כ	2,070,832.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	158,006.23	7.63
שמורת טבע	1,912,826.46	92.37
סה"כ	2,070,832.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	שימושים
	<p>1. שמירה על החי, הצומח והדומם בתחום שמורת טבע עומרית.</p> <p>2. רעיית צאן ובקר בהתאם לנספח הרעיה של התכנית (ממשק ניהול שמורת טבע).</p> <p>3. עתיקות</p> <p>4. תחזוקת שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חיץ. גידור וחסמת שבילים לצורכי שמירת הטבע.</p> <p>5. שיקום בריכות חורף לצרכי שמירת טבע.</p> <p>6. ניתן יהיה להתיר ביצוע קידוחים ומתקני מים בכפוף לתמ"א 6/ב/34.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>1. על השטח המיועד לשמורת טבע, יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998", ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965".</p> <p>2. ממשק הרעיה בתחום התכנית ינוהל בהתאם לנספח הרעיה, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>
ב	<p>עתיקות</p> <p>סימון מהתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור בהתאם לסעיף 6.1 המפורט בהמשך</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח מס' 3 הוא "שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות". בתחום זה תותר הרעיה רק לאחר תאום בין רט"ג לבין רשות המים-תחום כינרת, בשל הימצאות בתחום מעיינות שימרין, שהינו שטח בעל רגישות אקולוגית גבוהה.</p>
4.2	גן לאומי
4.2.1	שימושים
	<p>לפי הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998".</p> <p>1. קליטת קהל:</p> <p>יותרו עבודות לצרכי שימור ושיחזור האתר והסדרתו לביקורי קהל, בכפוף להגשת היתר בניה כמפורט בסעיף 6.1, ובכלל זה:</p> <p>א. חניות לרכב פרטי ואוטובוסים.</p> <p>ב. דרך עפר תפעולית ושערים תפעוליים</p> <p>ג. פיתוח שבילים וגשרונים, כולל סלילתם באספלט או באבן, הצבת גדרות להכוונת המטיילים</p>

4.2	גן לאומי
	<p>ומתקני בטיחות וביטחון.</p> <p>ד. מצפורים - רחבות התכנסות, הסבר ותצפית כולל הצללה. תינתן עדיפות לשימוש/ניצול צל העצים.</p> <p>ה. אזור לנופש בחיק הטבע, הכולל הקמת שירותים ציבוריים, הצבת שולחנות פיקניק, אזור להדלקת אש, ברזייה וכד'.</p> <p>ו. טראסות, בניית קירות אבן נמוכים.</p> <p>ז. שירותים ציבוריים לטובת המבקרים.</p> <p>2. הדגשת כניסה: קיר מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>3. שימור ושיחזור המבנים הארכיאולוגיים: בהתאם לתיק תיעוד ותכנית פיתוח שתוכן לאתר, ובכפוף לאישור רשות העתיקות ומתכנן המחוז.</p> <p>4. מחסן לשימוש האתר: ישמש לצרכי אחסון של האתר בלבד, ובכלל זה לצרכי החפירות בשטח הגן הלאומי. ניתן יהיה להציב מכולות זמניות, אוהלים וסככות צל פריקות לעת תקופת החפירה בלבד.</p> <p>5. נטיעות: הנטיעות יהיו ממינים מקומיים בלבד, ובאישור אקולוג מחוז צפון של רטי"ג.</p> <p>6. שירותים ארעיים עבור החופרים והארכיאולוגים, שיוצבו בתקופת החפירה בסמוך לאזורי החפירה באותה עת, בכפוף להנחיות רשות המים - תחום כנרת.</p> <p>7. רעיה: בהתאם לנספח הרעיה של תכנית זו, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>8. עתיקות בהתאם להוראות סעיף 6.2 המפורט בהמשך.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>1. כל פעולה בשטח זה תיעשה בכפוף לאישור רטי"ג.</p> <p>2. בגן הלאומי הפרגולות יהוו תוספת צל למבקרים באזורי התכנסות קהל, וכל זאת בהתאם לתכנון של אדריכל הנוף.</p> <p>3. שיטת פינוי הביוב של השירותים הציבוריים בגן הלאומי תתואם עם רשות ניקוז כנרת.</p> <p>4. כל שימוש אחר במבנים בתחום הגן הלאומי, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי												
5	5	5	5	5	1	5	100			גן לאומי	2	לקירוים המבנים הארכיאולוגיים
5	5	5	5	5	1 (1)	4	60			גן לאומי	2	מחסן
5	5	5	5	5	1	5	200 (2)			גן לאומי	2	פרגולות והצללות
5	5	5	5	5	1	4	30			גן לאומי	2	שירותים ציבוריים

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

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

הערה ברמת הטבלה:

לא יותר לנייד זכויות בניה משימוש אחד למשנהו.

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1).

(1) קומה: קומה 1.

(2) פרגולות והצללות יוצבו ביחידות של עד 50 מ"ר לפרגולה באזורי התכנסות קהל, וזאת בהתאם לתכנון מפורט שיערך ע"י אדריכל נוף.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תיק תיעוד, הכולל ניתוח הממצאים הארכיאולוגיים ומשמעותם. 2. הכנת תכנית פיתוח לגן הלאומי, שתיערך ע"י אדרי' נוף. הפיתוח יתוכנן בהתאם לממצאי התייעוד, ובכלל זה: תכנון נופי, תכנון מפורט של הצללות באתר ומיקומן, תוואי השבילים, נקודות תצפית, דרכים, צמחיה, פרטי פיתוח לכל האלמנטים וכד'. 3. אישור רשות העתיקות לתיק התייעוד ולתכנית הפיתוח בכל תחום הגן הלאומי. 4. אישור מתכנן המחוז לתיק התייעוד ולתכנית הפיתוח. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה מקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22800/0 "עמרית, ח' (מזרח)" י"פ: 4539 עמ' 4114 מיום 3.7.1997 : 3903/0 "עמרית, חיי", י"פ 1583 עמ' 744 מיום 1.12.1969 : 5467/0 "נקודת גובה 239 מ"מ י"פ: 3570 עמ' 2769 מיום 13.7.1988 : 28733/0 "נקודת טריאנגולציה A-714" י"פ: 4918 עמ' 4690 מיום 11.9.2000 : 16092/0 "גבעת האם" י"פ: 4539 עמ' 4114 מיום 3.7.1997 : 3886/0 "נבי הודא, אל" י"פ 4318 עמ' 3947 מיום 13.7.1995 : 14936/0 "נחל חרמון" י"פ: 4318 עמ' 3871 מיום 13.7.1995 : 22800/0 "עמרית, ח' (מזרח)" י"פ: 4539 עמ' 4114 מיום 3.7.1997 : 28020/0 "גבעת עזז (צפון) י"פ: 4952 עמ' 1271 מיום 16.1.2001 : 28019/0 "גבעת עזז (מערב)" י"פ: 4918 עמ' 4704 מיום 11.9.2000 : הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין, ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. התיאום בין רט"ג לרשות העתיקות יבוצע בהתאם לאמנה שנחתמה בין שני הגופים. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליון ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה : מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנים בתכנית זו, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תילי מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח לעיון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה על-עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל לגבי המרחק הנדרש מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות, ובכפוף לכל דין.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה לפחות מ-3 מטרים 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 חשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.</p> <p>כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה בגן הלאומי יהיה חיבור לפתרון הביוב שיאושר על-ידי רשות המים-תחום כנרת, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, וזאת בהתאם לנספח ביוב שיאושר על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, ורשות המים-תחום כנרת. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור אגף המים במועצה, בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתרי בניה בשטח התכנית הוא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, רשות המים-תחום כנרת ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת. תכנון מעברים, גשרים ותשתיות מעל ו/או מתחת לעורק ניקוז בתחום נחלים, יתואם ויאושר מראש ע"י רשות ניקוז כנרת. על עורקי הזרימה בשטח התכנית יחולו הוראות שמורת הטבע והוראות חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, התשי"ח 1957. תחום ההשפעה של</p>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	עורק הנחל יהיה בכפוף לתמ"א 34/ב/3. רוחב רצועת המגן של עורק הניקוז - בכפוף לחוק הניקוז. אשפה- 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.
6.7	ניהול מי נגר
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה בתחום התכנית מותנית בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, ועפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
6.9	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודה, עד לגמר העבודה במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.10	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.
6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת בניה.
6.12	אנטנות
	בשטח התכנית תיאסר הקמת אנטנות סולאריות.
6.13	שמירת טבע וגנים לאומיים
	תוכנית זו תהיה בסיס להכרזת השטח המסומן בתשריט כגן לאומי עפ"י "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998".
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

בסעיף זה "שטח ביטחוני" - מתקן ביטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן ביטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.

הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הביטחוניים כפי שיהיו מעת לעת.

על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:

1. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן, ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד לייעוד הקבוע בה לשטח.
2. למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).
3. כל שימוש, לרבות מתן היתרי בניה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
4. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היה לשימוש בהם ממערכת הביטחון ותנאי ההיתר, וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח ביטחוני.
5. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו בכל שטח עליו חלה התכנית על ידי הולמ"ב בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק, וכן אין בהם כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן ביטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
6. סמכויות הולמ"ב תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
7. למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי שמורה חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי שמורה קיימים, בשטחים ביטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלל מהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.
8. שימוש בשטחים הביטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, אחר שניתנה הסכמת נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
9. למען הסר ספק מובהר, כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הביטחון לשימוש בשטח ביטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למבנה ביטחוני, אין בהיתר או באשור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הביטחוניים הללו הם ישארו שטחים ביטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הביטחון המוסמכות, אחרת.
10. חדל שטח ביטחוני מלהיות כשטח ביטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48