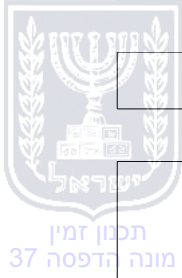


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0289330

אוהל יעל ג/24953



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/01/2022

לאשר את התוכנית

22/12/2022

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

אוהל יעל הינו מיזם משפחתי ייחודי אשר נוצר מאהבת האדם והאדמה, ומטרת תוכנית זו הינה לאפשר את פיתוחו והמשך קיומו.

אהל יעל הוקם על ידי יעל דה מאיו בשנת 1982. חזונה היה מקום שבו תוכל לארח אנשים מכל הדתות, שיהווה גם מרכז לאמנויות, ומקום מפגש מעורר השראה לבני האדם. השאיפה הייתה למקום נגיש, צמוד לציר ראשי מצד אחד ושמירה על האיכויות המיוחדות, הטבעיות של הרכס כמקום טבעי, פראי, מבודד. בהתאם לכך המקום נבנה מלכתחילה על ידי יעל ובהמשך על ידי בנה רועי, אשר מנהל את המקום היום מתוך כבוד לשובב הטבעי של המתחם, ומתוך ניסיון להשתלב בו מבחינת הגישה התכנונית, חמרי הבניה ואופי הפיתוח. לכן המתחם מתאפיין בפיתוח צנוע מאד, המבוסס על חומרים מקומיים ושיטות בניה מסורתיות.



תכנון זמין
הדפסה 37

נוכחות בשטח הפתוח של יזם שמטרתו הן שמירת הקיים, השתלבות ושיאופותיו הם לחיים ראשוניים בטבע - הוא גורם השומר על השטח ואף מטפח אותו. מתקיימת פעילות של היזם סביב המתחם בשיתוף פעולה ובתיאום עם קק"ל של נטיעות, בניית טרסות כאמצעים לעצירת מים וסחף, נקודות עצירה לאורך דרך היער, פיקוח על מרעה, ערנות לפעולות חריגות בשטח ועוד, מעשים התורמים לקיימות לשמירה ולהעצמת השטח הפתוח העשיר והמיוחד שסביב אהל יעל.

כיום המקום מתפקד כמקום התכנסות מיוחד, בחיק הטבע. אהוב מאד ומבוקש על ידי תושבי המועצה וגם אחרים אשר מחפשים את הייחוד של מקום שאווירתו גלילית מקומית. במתחם יש גם אמפיתאטרון קטן להופעות, משטחים, סככות, אוהל ומבנה. בנוסף לאירועים הוא משמש גם לערבי ריקודים ומפגש לתושבי המועצה, סדנאות, ומופעי מוזיקה יחודיים ופסטיבלים כדוגמת פסטיבל הסאג'.
החזון לעתיד הוא להשאיר את המתחם במימדיו הנוכחיים אך להמשיך ולפתח אותו כמתחם למפגש רב תרבותי בתחומי תיירות, טיולים, אירוח, מוסיקה ריקוד ובישול.
כמו כן מתוכננים שווקים אותנטיים המשקפים את תקופת המקרא ותחילת האלף, מופעים להמחשת רוח העבר, אירוח באוהלי הבדואים השכנים ומנהגים מקומיים נוספים.

המועצה האזורית מייחסת חשיבות למתחם אהל יעל כמוקד משיכה תיירותי וגם כמרחב למפגש קהילתי. אזור סובב יודפת שאוהל יעל הוא חלק ממנו מהווה נידבך מרכזי במערך התיירות האזורי- מתחם "בואך יודפת" עם מקומות הבילוי הייחודיים, הנוף המרהיב והפיתוח הייחודי יחד עם "יער הקופים" ותל יודפת הסמוך ההולך ומתפתח, הם גולת הכותרת של מערך התיירות ומושכים מבקרים רבים כל יום ובפרט בסופי שבוע וחגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	24953/ג אוהל יעל
-----------	-----------	------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	24953/ג אוהל יעל
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	205-0289330
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	7.125 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

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	משגב
קואורדינאטה X	226670
קואורדינאטה Y	749650

1.5.2 תיאור מקום

על רכס הר-אחים, צמוד לכביש המוביל לאבטליון והררית, בסמוך ליודפת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בשטחים הפתוחים צפונית מזרחית ליודפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19301	מוסדר	חלק		21, 24, 26, 28

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/6535	ח 24 - ח 26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 30.10.2019 אישרה הקלה לשינוי ייעוד משמורות וגנים לייעוד תיירות בהתאם לסעיף 9.7.4 לתמ"א, וכן בהתאם לסעיף 6.1.3 ולסעיף 17.2 לתמ"א.	כפיפות	תמא / 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אושרה ע"י לידי הוולנת"ע עפ"י התוספת הראשונה לחוק ביום 28.7.2020	כפיפות	תממ / 2 / 9
10/01/1991		1065	3833	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6535 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג / 6535
22/03/2004		2399	5284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10181 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 10181
10/12/2013		2010	6711	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15320 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג / 15320



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	09: 35 03/07/2019	חנה לבנה	03/07/2019	16	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה, חניה, בינוי ופיתוח. מחייב לעניין הכניסות והיציאות למתחמים, ע"פ השלבויות המפורטות בסעיף 7.1.	13: 39 29/11/2022	רוני שניידר	29/11/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב	12: 19 22/12/2020	ריאן עבדאללה	22/12/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		11: 16 21/12/2020	דניאל כהנא	21/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		משגב				04-9990102	04-9990095	vaada@vaa- da- misgav.org. il
	פרטי	יעל דה מאיו (2)		אהל יעל	הררית / יחד			04-9873316		kobi_dm1@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל דה מאיו		אהל יעל	הררית / יחד	(1)		04-9873316		kobi_dm1@bezeqint. .net

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	.	.	(2)		04-9991010	04-9990006	roni@rschneider.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חנה לבנה	33373	יעד	יעד	(3)		04-9902274	04-9909198	hannaliv@netvision.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(4)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
מודד	מודד	רוני שניידר	844	.	.	(2)		04-9991010	04-9990006	roni@rschneider.co.il

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: ד.ג.משגב.



מנהל
הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

הרחבת והוספת שימושים לאוהל יעל בתכנית ג/ 6535.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבה והוספת שימושים ליעוד פונדק דרכים עפ"י התכנית ג/ 6535, ושינוי הייעוד לתיירות.

ב. שינוי בקווי הבניין ותכנית הבניה המאושרים.

ג. הוספת 6% לשטחי הבניה המאושרים המיועדים לשטחי שרות.

ד. הסדרת החניון ודרך הגישה אליו באמצעות שינוי ייעוד מחקלאי ומיער לחניון ולדרך.

ה. הסדרת גישה רגלית בין החניון לבין ייעוד תיירות באמצעות תכנון מעבר תת-קרקעי כמסומן במצב מוצע.

ו. תכנון הסדרי התנועה בצומת, תשתיות מים וביוב.

ז. מתן הנחיות נופיות וסביבתיות לרבות קביעת ספי רעש ותאורה.

ח. קביעת התניות למתן היתר בניה.

ט. קביעת שלביות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	1
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	1
הנחיות מיוחדות	תיירות	1
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.14	366	אזור קייט לפי ג/10181 (החליף חלק מיעוד פונדק דרכים ומרכז אומניות לפי ג/6535)
27.33	1,947	דרך מאושרת
8.25	588	יער נטע אדם מוצע לפי תוכנית ג/15320
22.93	1,634	פונדק דרכים ומרכז אומנות לפי ג/6535 (השטח אינו תואם לשטח שהוגדר בג/6535)
36.35	2,590	קרקע חקלאית
100	7,125	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.19	1,937.2	דרך מאושרת
8.26	588.32	דרך מוצעת
27.51	1,959.85	חניון
1.94	138.4	שטח ציבורי פתוח
35.10	2,500.4	תיירות
100	7,124.16	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר להקים מיזם תיירותי ייחודי המספק לתייר בתמורה ובאופן ישיר מוצרים או שירותים לפעילויות נופש, תרבות ופנאי, וכולל ייצור ומסחר תיירותי במוקד תיירות חוץ ישובי. לאור רגישות השטח הסובב, השימוש יעשה תוך השפעה מינימלית מחוץ לתחום התוכנית. כולל את השימושים הבאים:</p> <p>(1) חניון לילה (אכסון קל) ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>(2) מקום התכנסות למופעים, אירועים, פסטיבלים, סדנאות וירידים, הרקדות, תערוכות ומיצגי אומנות וכיו"ב.</p> <p>(3) ספורט ונופש פעיל.</p> <p>(4) ארועי תרבות והיסטוריה, כולל חזיון אור קולי.</p> <p>(5) שינוע תיירותי ייחודי כגון רכיבת חמורים, השכרת אופניים וכיו"ב.</p> <p>(6) מתקנים תיירות חקלאית מסורתיים כגון בית בד, יקב, גת לייצור יין, תצוגות והדגמות של ייצור מוצרים טבעיים.</p> <p>(7) מתקן בריאות ומרפא בעל אופי תיירותי, בזיקה לסגולות מרפא ובריאות ייחודיים לאזור.</p> <p>(8) שרותי מזון והסעדה בעלי אופי וייחוד תיירותי.</p> <p>(9) שרותי מידע לתייר.</p> <p>(10) שרותי מסחר בעל אופי תיירותי כגון שוק איכרים, שוק עונתי, וכיו"ב כמו כן יותר להקים משרדי הנהלה, שרותים ציבוריים, אחסון, חניית כלי רכב, אמפי פתוח, סוכות ואוהלים, סככות צל ואמצעי הצללה מעץ וצמחיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. היתר לבניה יציג איזון בין השימושים השונים תוך שמירה על המרכיב התיירותי (חניון לילה) בתוכנית.</p> <p>2. לא יהיה בפעילות האתר כדי לחרוג מתחום השטח המיועד לתיירות ולפגוע בשטחים הפתוחים הגובלים לרבות השפעות שוליים.</p> <p>3. לא יותרו כל שימוש או פעולה החורגים מתחום השטח המיועד לתיירות.</p> <p>4. חניון הלילה יהיה ללא מבנה קבע ללינה ולא יותר גן אירועים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר לבנות מצללות מחומרים קלים עד גבול מגרש צידי ואחורי.</p> <p>ב. יותר חניון לאוהלים בשטח מוגדר ומסודר בתוך המתחם בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ג. יותר להקים מרפסת (דק עץ) על גג המבנה המרכזי.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. מסלעות:</p> <p>1. מסלעה תבנה בשיפוע 1:1 ותבוצע באבן ממקור גירי או דולומיטי, רצוי מסלע מקומי.</p> <p>2. אחרי כל שורת סלעים או שתי שורות יהיה רווח של לפחות 80 ס"מ אשר ימולא באדמה כך שהמראה יהיה כשל טרסות.</p> <p>3. אין לשלב בין מסלעה לקיר תומך במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין</p>



4.1	תיירות
	<p>ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'. 4. בגובה מעל 2.0 יש לבנות קיר תומך ולא מסלעה.</p> <p>ב. קירות תומכים: הקירות החדשים שייבנו במתחם יהיו זהים לקירות הקיימים. הקיר ייבנה מאבן לקט גלילית מקומית. חזית הקיר תהיה בגוון האבן הטבעי (כולל פטינה טבעית), עדיפות לבניה דמוי יבשה. ראש הקיר יהיה מאבן.</p> <p>ג. חומרי גמר: אופיו של פיתוח חדש יהיה זהה לפיתוח הקיים במגרש. כגון טרסות בבניה דמוי יבשה בגובה עד 60 ס"מ, סלעי ישיבה, ריצוף אבן שכבות גיר, ריצוף בטון מסורק וכיו"ב.</p> <p>ד. גינון: הגינון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בגוף הגליל. כלומר צומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח. (פירוט סוגי הצמחים בנספח הנופי סביבתי)</p> <p>ב. בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגינון במגמה לחסוך בתחזוקה ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון: ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ וכיו"ב.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שטח זה יועבר לרשות נתיבי ישראל במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בכפוף לתכנון עתידי של נתיבי ישראל להרחבת הדרך, ובכפוף לכל דין.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי ע"פ סעיף 6.1 להוראות התוכנית.</p>
ו	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ע"פ סעיף 6.2 להוראות התוכנית.</p>
4.2	חניון
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר חניית כלי רכב ותנועת הולכי רגל. ב. יותרו דרכים, שבילים ופיתוח נופי. ג. יותר תיחום החניה והתקנת שערים. ד. החניון ייועד לחניות הנדרשות לשימושים השונים בייעוד תיירות (ולא כחניון ציבורי).</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח מפורטת בק"מ 1:250, ערוכה בשיתוף יועץ נופי, אשר תתייחס לכל היבטי התכנית: דרכים, שבילים, חניות, תיחום החניה, שערים, מערכת ניקוז, נטיעות, גינון והשקיה, ותאורה. בתכנית יקבעו מפלסים סופיים ויפורטו חומרי הגמר וסוגי העצים. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת אשר תכלול בין השאר סימון כל העצים</p>

4.2	חניון
	הקיימים.
ב	חניה
1. מתחם החניה ודרך הגישה אליו יתוחמו באמצעים פיזיים כנגד מעבר כלי רכב דרכם, וכן יותקן שער בכניסה בהתאם לנספח תנועה, חניה, בינוי ופיתוח המצורף לתוכנית זו. 2. מתחם החניה ישמש לחניה בשעות הפעילות במתחם התיירות בלבד, ויהיה סגור לכניסת הולכי רגל וכלי רכב כאשר המתחם אינו פעיל.	
ג	הוראות פיתוח
1. החניה תתוכנן ממצעים, חומרים סופגים וחדירים למים כגון אגרגט מצע מהודק או שתית מהודקת מצופה בשכבה של 10 ס"מ רסק עץ. 2. עבודות הפיתוח יבוצעו ע"פ ההנחיות המפורטות בסעיפים 6.2 ו-6.3.	
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגינות נוי, שבילי הולכי רגל, פיתוח נופי. יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
עבודות הפיתוח יבוצעו ע"פ ההנחיות המפורטות בסעיפים 6.2 ו-6.3, תוך שילוב של יועץ נופי בבקשה להיתר בניה.	
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א. ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ב. מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לדרך הקיימת וכן שבילי גישה אליו, והכל בהתאם לנספח התנועה והחניה.	
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
עבודות הפיתוח יבוצעו ע"פ ההנחיות המפורטות בסעיפים 6.2 ו-6.3 תוך שילוב של יועץ נופי בבקשה להיתר בניה.	
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
1. יותר להקים שער כניסה בתחום הדרך המוצעת בהתאם לנספח התנועה, חניה בינוי ופיתוח המצורף לתוכנית זו. 2. הדרך תתוכנן ממצעים, חומרים סופגים וחדירים למים כגון אגרגט מצע מהודק או שתית	

דרך מוצעת	4.5
<p>מהודקת מצופה בשכבה של 10 ס"מ רסק עץ. 3. עבודות הפיתוח יבוצעו ע"פ ההנחיות המפורטות בסעיפים 6.2 ו-6.3 תוך שילוב של יועץ נופי בבקשה להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות					עיקרי				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 1	3.5	22	סה"כ שטחי בניה (2) 550	(1) 150	400	2500	גודל מגרש מוחלט	אווהל יעל	1	תיירות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל סככות.

(2) כולל מבני שירותים, מנהלה ואחסון לחניון לילה ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות שסך שטחם עד 60 מ"ר.

(3) ע"פ תשריט. מצללות מחומרים קלים יותרו עד גבול מגרש/ קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. בכפוף לשלביות ביצוע התוכנית המפורטת בסעיף 7.1, תנאי למתן היתר בניה, ביצוע פתרונות בטיחות (אמצעים להאטת תנועה, תמרור, מעבר תת קרקעי וכיו"ב) והכל בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר (משרד התחבורה/ נתיבי ישראל/ מועצה אזורית משגב/ ועדה מקומית משגב) וכל גורם אחר אשר יראה לנכון לדרוש את אישורו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
2. מתן היתרי בנייה לשימושים השונים כפופים לעמידה בהוראות התוכנית ובתקן החניה התקף, ובהתאם לשלב הרלבנטי כמפורט בסעיף 7.1.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת דו"ח יועץ בטיחות לועדה המקומית לאישורה, וכן פירוט הפתרונות בהתאם להנחיותיו, בהיתר הבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה- קיום פתרון ביוב מתואם ומאושר על ידי חברת קולחי משגב ומשרד הבריאות.
5. לבקשת היתר בנייה תצורף תכנית פיתוח. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות. התכנית תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות השערים, המעקות, השבילים, והרחבות המרוצפות. את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש באזורים מגוננים ומרוצפים, את פתרונות הניקוז את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מיכלי גז ודלק. התכנית תפרט את אופן הסתרתם. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי גמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת שתיערך על ידי מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסת קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.
6. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, פיתוח נופי, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.2**

1. לא תהיה תאורה הפונה כלפי מעלה.
2. גופי התאורה יופנו לתוך שטח התוכנית ויותקן עליהם רכיב החוסם אור לכיוון השטח הפתוח.
3. עוצמת האור לא תעלה על 2 לוקס (lx) במרחק של 10 מטר מתחום התוכנית בכיוון השטח הפתוח (לא בכיוון הכביש)
4. יעשה שימוש בתאורה בעלת אור חם ככל הניתן, בעלת רכיב כחול מינימלי. (עד 55% מהעוצמה המירבית)
5. לא יותר שימוש באמצעים פירוטכניים כגון זיקוקי די נור, חזיזים, נפצים, יריות באוויר, קונפטי וכיו"ב.
6. לא תותר עוצמת רעש העולה על 35 דציבלים בשטח הפתוח, עקב שימוש באיזור הפעילות של אוהל יעל (התחום בין גבול מגרש צידי ואחורי לקו בנין קדמי) במרחקים הבאים:
 - א. במרחק 50 מטרים מאיזור הפעילות לכיוון השטח הפתוח שמדרום ומזרח לכביש הקיים.
 - ב. במרחק 150 מטרים מאיזור הפעילות לכיוון השטח הפתוח שמצפון לכביש הקיים.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

1. החניה תתוכנן מחומרים סופגים וחדירים למים כגון אגרגט מצע מהודק או שתית מהודקת מצופה בשכבה של 10 ס"מ רסק עץ.
2. חומרי גמר לשבילי הולכי רגל (למעט בחניה): אספלט עם שפה מאבן שכבות, מצעים מוקשים, ריצוף אבן שכבות, בטון.
3. בחניה ינטעו עצים התואמים את האזור ואופיו, כגון שדרות ברושים בשולי השטח ועצי יער או בוסתן בשטח החניה.
4. תאורה תתוכנן בהתאם להנחיות רט"ג. תאורה נמוכה לכוון החניה והשביל המרכזי ולא לכיוון השטחים הפתוחים, כך שיימנע זיהום אור. עדיף תאורה סולארית ללא חפירת תשתיות.
5. בעת הכשרת החניה, מעבר כלים יתבצע על הדרך בלבד ללא פגיעה בשטחים הסמוכים. כל חומרי הפסולת יפוננו עם השלמת הבניה לאתר מוסדר ומאושר. לא תהיה כל פגיעה או שינוי במצב הקיים בשטחים הסמוכים ובמידה ותהיה יש להחזיר מצב לקדמותו.

6.4

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ.

6.5

עתיקות
סימון בתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.6

חשמל

1. חשמל:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת- קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:

 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- א. לא יתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
 - מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
 - א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר ---
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר ---

6.6

חשמל

- ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר ---
 ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר ---
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר
 ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר ---
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר ---
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל ---
 י. ארון רשת 1.0 מטר ---
 יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר ---

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב מתואם ומאושר על ידי חברת קולחי משגב ומלווה בייעוץ נופי.
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1%-3%).</p> <p>4. בשטחי גינון ימוקמו תעלות מלאות בטוף ו/או צינורות מחלחלים שיאפשרו למי הנגר לחלחל תוך כדי זרימתם.</p> <p>5. ניקוז לשטח הפתוח- מגרשים ו/או כבישים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים.</p> <p>6. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה שימתנו את זרימת הנגר וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>רמת המיגון, אופייה ופרטיה יהיו עפ"י דרישות רשות פיקוד העורף.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א', לפני הרחבת הדרך 7955 וביצוע המעבר התת-קרקעי: מקומות החניה שמכוחם ניתן להוציא היתר בניה הם המתוכננים בחזית שטח התיירות, לרבות בשטח עם הנחיות מיוחדות, כמוצג בנספח התנועה ובמצב המוצע.	
2	שלב ב', אחרי הרחבת הדרך לרבות העברת שטח התיירות עם הנחיות מיוחדות לרשות נת"י, הסדרת הצומת וביצוע המעבר התת-קרקעי: החניות בחזית הכניסה יצומצמו כתוצאה מהעברת השטח עם הנחיות מיוחדות לרשות נתיבי ישראל. רוב מקומות החניה שניתן להוציא מכוחם היתר בניה יהיו במתחם הצפוני, כמוצג בנספח התנועה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

