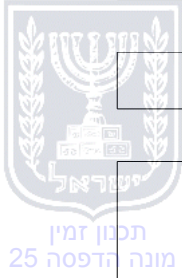


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0872002

קוסטודיה די טרה סנטה - מתחם מגדלא דרום - ג/25855



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/03/2022

לאשר את התוכנית

23/05/2022

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

מגדלא (מוכרת גם כ"מגדל" בשמה העברי, "מג'דל", בשמה הערבי או "טריכיי" בשמה היווני), היא עיר שהוקמה בתקופה ההלניסטית, אך עיקר הממצאים בה הינם מהתקופה הרומית. השם "טריכיי", מרמז על מקור הפרנסה העיקרי של העיר - המלחת דגים.

זהו מקום הולדתה המשוער של מרים המגדלנית (מריה מגדלנה) ואזור פעילותו של ישוע. יספוס פלאביוס מתאר בכתביו את אירועי המאה הראשונה לספירה ומזכיר את מגדלא אולי בהגזמה, כעיר בת 40000 איש. חפירות ארכיאולוגיות מטעם קוסטודיה די טרה סנטה בוצעו באזור הדרומי של מגדלא בין השנים 1971 ל-1977 וגילו ממצאים נרחבים ולמעשה חשפו את אחת הערים השלמות ביותר בגליל המזרחי מהתקופה הרומית. הממצאים מאפשרים הבנה עמוקה יותר של המרחב בו פעל ישוע, ובו התרחש המרד היהודי הגדול. בין הממצאים שנחשפו מבני ציבור ומבנים פרטיים המרכיבים רקמה עירונית, רחוב ראשי מרוצף שאולי שימש גם חלק מדרך הים בתקופתו של ישוע, מתקני נמל ומזח ושרידי מנזר ביזנטי. בשנת 2007 יזמה הקוסטודיה חפירות ארכיאולוגיות שהתרכזו בעיקר באזור בית המרחץ וסביבותיו. אמנם, המתחם נשאר סגור ללא מתקנים מתאימים לקבלת צליינים ומבקרים מקומיים. קוסטודיה די טרה סנטה, בעלת הנכס של מגדלא דרום, החליטה לפתח את המתחם ולהכשיר אותו, ובכך יתווסף עוד מוקד היסטורי, ארכיאולוגי ודתי שימשוך בוודאות המוני צליינים ומבקרים מקומיים. תוכנית ג/5966 אינה מאפשרת פיתוח נאות למימוש רעיונות הקוסטודיה המוצגים בנספח הבינוי. ע"כ, הוחלט להגיש תוכנית מפורטת זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קוסטודיה די טרה סנטה - מתחם מגדלא דרום - ג/25855

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0872002 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

15.125 דונם

1.4 סיווג 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 הגליל המזרחי

248600 קואורדינאטה X

747850 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מגדל, מתחם מגדלא דרום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**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
15351	מוסדר	חלק	5, 32	1, 4

**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 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/13/ כנרת	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/13/ כנרת ממשיכות לחול.	2760			05/11/1981
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
ג/5966	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5966 ממשיכות לחול.	4636	3149		09/04/1998
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020

## הערה לטבלה:

תכנית מק/גמ/390/5966 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/גמ/390/5966. הוראות תכנית מק/גמ/390/5966 תחולנה על תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וליד חאגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וליד חאגי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 05 19/10/2021	וליד חאגי	19/10/2021		1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין מיקום עקרוני של מסות הבינוי	12: 36 18/11/2021	וליד חאגי	19/10/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 37 18/11/2021	אברהם לוי	19/10/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב (4 גליונות)	12: 31 19/10/2021	אברהם אבו תאיה	19/10/2021	4	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות-מים וביוב	12: 25 19/10/2021	אברהם אבו תאיה	19/10/2021	14		מנחה	תשתיות
לא	נספח השימור מהווה גם את נספח התרבות והמורשת הנדרש לפי תמ"א 13/13	08: 59 03/11/2021	יערה שאלתיאל	15/06/2020	44		מנחה	תיעוד ושימור
לא	הסכם פשרה	10: 32 02/11/2021	דוד בוטסזן	27/02/2020	6		רקע	הליכים סטטוטוריים

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
	פרטי	קוסטודיה די טרה סנטה		קוסטודיה די טרה סנטה	ירושלים	(1)		02-6266561	02-6285196	economocustodia.org
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מגדל	מגדל	נוף הארבל		04-6791480		emile@migdal.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 186.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קוסטודיה די טרה סנטה		קוסטודיה די טרה סנטה	ירושלים	(1)		02-6266561	02-6285196	economocustodia.org

(1) כתובת: ת.ד. 186.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וליד חאגי		חאגי שירותי הנדסה בע"מ	נצרת	נצרת		04-6574250		nhaj@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665	עזמי אבו חנא מודדים מוסמכים	נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	azmi@azmi- srv.com
מהנדס אינסטילצי ה	יועץ	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	ביר אל אמיר		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
יועץ תנועה	מהנדס	אברהם לוי	22015	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו א	145	04-8553655	04-8553654	avram@levys htark.co.il
יועצת שימור	אדריכל	יערה שאלתיאל	104605	רשות העתיקות	ירושלים	מוזיאון רוקפלר (2)		04-6107010		yaaraslt@isra ntique.org.il
עורך דין	עו"ד	דוד בוטסון	20810	בלטר, גוט, אלוני ושות' משרד עורכי דין	ירושלים	הלל	23	02-6233250	02-6233248	dbotesaz@bg alaw.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

(2) כתובת: רשות העתיקות - ירושלים - מוזיאון רוקפלר ת.ד. 586.



מנהל הדפסה 25



מנהל הדפסה 25



**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
קוסטודיה די טרה סנטה	מסדר הנזירים הפרנסיסקנים בעלי הקרקע

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**

שינוי יעוד ממוסד דתי ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וקביעת הוראות לפיתוח האתר כמוקד ארכיאולוגי ודתי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעוד השטח בבעלות קוסטודיה די טרה סנטה לאזור "מבנים ומוסדות ציבור לדת" עם סימבול של "עתיקות/אתר ארכיאולוגי".
- קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטחים הכלולים בתכנית
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- קביעת הנחיות לשימור מרכיבי העיר העתיקה מגדלא דרום.
- לגלזציה של מבנים ישנים קיימים בשטח התוכנית.
- הקמת חניון על חלק מחלקה (1) גוש (15351) לפי הסכם פשרה בין קוסטודיה די טרה סנטה, המועצה המקומית מגדל והועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי, המאושר ע"י בית המשפט המחוזי בנצרת מיום 27.02.2020.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A, 100B
דרך מאושרת	102
שביל	104, 103
חניון	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A, 100B
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100B
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A
הנחיות מיוחדות	חניון	101
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A, 100B
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A, 100B
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100A, 100B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חניה	3,540.91	23.41
דרך מאושרת	543.27	3.59
מוסד דת אתר עתיקות מגדלא	11,041.16	73
<b>סה"כ</b>	<b>15,125.34</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	543.27	3.59
חניון	3,498.45	23.13
מבנים ומוסדות ציבור לדת	10,517.57	69.54
שביל	566.05	3.74
<b>סה"כ</b>	<b>15,125.35</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>בתא שטח (100A) יותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור לדת כגון: מבנים לפולחן דתי, מגורי נזירים, מבנה לשומר ואחזקה, חנות מזכרות, מזנון, שירותי מבקרים, מרכז מבקרים. בתא שטח (100B) לא תותר כל תוספות בניה מעבר לבניה המאושרת בהיתרים קיימים למעט עבודות פיתוח נופי.</p>
4.1.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>אדריכלות</b></p> <p>א. גימור חזיתות המבנים יהיה מאבן. בבקשה להיתר בניה יצוינו סוגי האבן השונים.</p> <p>ב. גגות: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות ועיצובם. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג. התקנתם תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה ו/או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת: התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנה אסורה.</p> <p>ד. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטנים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטנים עם שיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ה. נפחי הבניה יהיו בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ו. עבודות השימור יהיו בהתאם למופיע בנספח תיעוד ושימור.</p> <p>ז. תותר בניה בשלבים.</p> <p>ח. תכנון ופיתוח הדופן המזרחית של המתחם, יתואם עם תכנון שביל סובב כנרת מחוץ לגבול המתחם, ולא יפגע בתפקודו.</p> <p>ט, המתחם המרכזי המסומן "מתחם לשימור A" הינו אתר "שרידים ארכיאולוגיים לשימור, לתצוגה ולפיתוח"</p> <p>י. המתחם בשטח המנזר המסומן "מתחם לשימור B" הינו אתר להמחשה ורה קונסטרוקציה של חלק ממרכיביו.</p> <p>כ. השטח במסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות ב" הינו "אזור לחפירה בעתיד", לא תותר כל בניה חדשה באזור זה.</p> <p>ל. יתר השטח שנחפר מחוץ לגבולות אתר/מתחם לשימור מיועד לכיסוי בהתאם להנחיות רשות העתיקות ומעליו פיתוח שטח בהתאם לצרכי האתר.</p>



<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
	מ. יש לשמר ולתחזק באופן קבוע את כל פרטי הארכיאולוגיה הגלויה.
<b>ב</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> א. הכניסה לתא שטח (100) תהיה מתא שטח (101) ומחלקות (32) ו- (33) ומהדרך המשולבת לפי תכנית מק/גמ/390/5966.
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> א. חניון ציבורי: ישמש ויוגדר כחניון לכלל הציבור כולל חניון לתא שטח (100). ב. השטח המסומן "חניון עם הנחיות מיוחדות": ישמש ויוגדר כחניון לתא שטח (100).
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b> <b>א</b> הנחיות מיוחדות - הכניסה ויהציאה לשטח המסומן "חניון עם הנחיות מיוחדות" תהינה דרך החניון הציבורי לפי המסומן בנספח התנועה. - שטח "חניון עם הנחיות מיוחדות" יופרד משאר שטח החניון ע"י גדרות, שערים ומחסומים. - תותר הצבת ביתן שומר בתא שטח (101).
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום שטח לדרך.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> 1. שביל להולכי רגל 2. השביל יישאר סגור למעבר כלי רכב, למעט רכבי חירום/פיקוח ולרכבים של הקוסטודיה לצורך גישה אל אתר העתיקות בחלקה (5)
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- ימני	שמאלי	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי	מבנים ומוסדות ציבור לדת
(3)	(2) 2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	850		50	800	100A	
(3)	2	12		6	9.5	350			50	300 (4)	100B	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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:

א. קו בניין בהיקף תא שטח A100 מתייחס לעבודות הפיתוח של האתר הארכיאולוגי, כפי שמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

ב. קו בניין פנימי בתא שטח A100 מתייחס למיקום מחייב של מסות הבינוי, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

ג. קו בניין של התכנית מציר דרך מס' 90 הינו 85 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה הרשום לתא שטח (100A) הינו המפלס העליון ביותר של המבנה החדש, כולל גג הרעפים..

(2) הכניסה הקובעת נקבעת לכל מבנה בנפרד. מפלס קומת קרקע של כל מבנה בנפרד יהווה את הכניסה הקובעת של אותו מבנה..

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) שטח המבנים הקיימים על פי היתרים קיימים.

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

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח שימור.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהיה אישור משרד הבריאות לנושא טיפול בשפכים.
3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המוסמכת. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח ויסומן בהיתר הבניה.
4. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית. התוכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התוכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומר גמר, עיצוב הגג כחזית חמישית כולל פתרון למתקני הגג, תוכנית הפיתוח הכוללת חניה, אזורי גינון, נטיעות, פרטי קיר/גדר בגבולות ובתוך המגרש. רשימת חומרי גמר - ריצופים, קירות, גדרות, אלמנטים בנויים, תוכנית השקייה וניקוז, פרטי פיתוח, קירות תומכים, אצירת אשפה וכו'.. התוכנית תהיה בקנה מידה 1:100
- ב. פיתוח המגרש: על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. גדרות ומעקות: גדרות ומעקות בשטח תוכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**6.3****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3589/0 "מגדלי" י"פ: 4071 עמ" 900 מיום 31/12/1992 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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.
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.

<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום תא שטח (101) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים הקיימת. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור חמערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות, חתום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב האזורי "מי רקת" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. טרם מתן היתר בניה ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים של המתחם יועברו תוכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת וחישובים של כמויות, לאישור תחום כנרת - רשות המים.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מי נגר יופנו ככל הניתן אל שטחים מגוננים. בפיתוח השטח יש להשתמש ככל הניתן בחומרים נקבוביים, חדירים ומחלחלים.</p>	
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.</p>	
<p><b>6.11 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	



<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.11</b>
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.13</b>
<p>א. תא שטח (101) ששטחו 3500 מ"ר בבעלות הקוסטודיה, לא יופקע אפילו אם הוא ישמש כחניון ציבורי.</p> <p>ב. אזור מבנים ומוסדות ציבור לדת (תא שטח 100) בבעלות הקוסטודיה אינו מיועד להפקעה.</p>	
<b>שימור</b>	<b>6.14</b>
היטל ההשבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>שימור</b>	<b>6.15</b>
<p>הוראות לשימור מגדלא :</p> <p>1. שלמות האתר השרידים במתחם הפרנסיסקני ובמתחם המקסיקני הם חלקי אתר אחד שלם. על מנת לאפשר קשר עתידי בין חלקי האתר יש למנוע כל עבודות פיתוח בשולי המתחם ו/או בתווך בין המתחמים הפוגעות באפשרות זו.</p> <p>2. בתחום התוכנית המכלולים לשימור מסומנים במספרים ויקבלו הוראות בהתאם. אזורים שנחפרו בין המכלולים ואינם לתצוגה, יכוסו בהתאם להנחיות רשות העתיקות (מסומנים בנספח בינוי ופיתוח בצבע ירוק כהה).</p> <p>3. תנועת המבקרים באתר תתבצע ככל הניתן בתוואי הרחובות המקורי.</p> <p>4. פיתוח האתר ידגיש את התמודדות הישוב הקדום עם מפלס המים הגבוה שהביא לריבוי שימושים כמו: המזח, בריכות, מעיין, תעלות, בית מרחץ ועוד ויכלול אמצעי שילוט הסבר והמחשה.</p> <p>5. פיתוח האתר לתצוגה מחייב תכנון וביצוע עבודות שימור על ידי בעלי מקצוע המוכרים ע"י רשות העתיקות. התכנון יכלול תיעוד מפורט, הסדרת ניקוז ותיעול נגר עילי ותחתי, תוכניות שימור מפורטות והכנת תיק תחזוקה לאתר. התכנון יובא לאישור רשות העתיקות.</p> <p>מכלולים לשימור :</p> <p>1. הוילה עבודות השימור ידגישו את הכניסה מהרחוב, החצר וקירות המבנה.</p> <p>2. בית המעיין עבודות השימור ידגישו את גרם המדרגות הקושר את בית המעיין לרחוב. יודגשו המפלסים שהי מוצפים אל מול מרכז החלל.</p> <p>3. בריכת ההרמה עבודות השימור ידגישו את עובי קירות בריכת ההרמה ואת מפלסי המים בסמוך לה, תבנה מרפסת תצפית שתאפשר הצצה לבריכה ומבט פנורמי לאתר.</p> <p>4. בית המרחץ - עבודות השימור ידגישו את בריכות הרחצה, תנור ההסקה וההיפוקאוסט לחימום בית המרחץ. מעל בית המרחץ יוקם קירווי להגנה על השרידים ולהצללה למבקרים. יסודות הקירווי יהיו עיליים.</p> <p>5. רחוב ראשי ופלסטרה עבודות השימור יאפשרו גישה ותנועת מבקרים על גבי השרידים. תודגש שלמות הפלסטרה.</p> <p>6. המנזר הביזנטי פיתוח בתחום המנזר יהיה הפיך כדי לאפשר חפירה בעתיד והצגה של שרידיו.</p>	



<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>7. המזח עבודות השימור יחשפו וידגישו את המזח לרבות אבני הקשירה לסירות. המזח מבטא את הקשר של הישוב הקדום לכנרת. יש לאפשר תצפית על קיר המזח ואבני הקשירה ממזרח.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. לגבי עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יש לכלול בתיק המידע לפני הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לפני שימוש בשטח הוראות פרטניות לשימור שיתייחסו בין השאר למרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה או לכריתה</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. גמישות</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח נופי למתחם ולחנייה, בהתאם להנחיות המפורטות לעיל, לרבות נטיעות ושימוש בחומרים מחלחלים.</p> <p>2. פיתוח האתר יאפשר הצגה מקסימלית של השרידים החשופים בלב האתר וישמר פוטנציאל לחשיפה והצגת שרידים נוספים שטרם נחשפו.</p> <p>3. הפיתוח והשימור יאפשרו לקהל לחוות את האתר ככל הניתן, מנקודת מבט של תושבי מגדל הקדומה, על ידי אפשרות הליכה בצירים עתיקים ולבקר בחללים שונים.</p> <p>4. יבוצעו צירי הליכה מרחפים ומונגשים, לאפשר תנועה חופשית במרחב ופגיעה מינימלית בממצאים. כמו כן תתאפשר ירידה והליכה בתוואי רחובות ראשיים ורחבות שנחשפו.</p> <p>5. מרפסות תצפית ואזורי ישיבה בתחום העתיקות יקורו ויוצלו.</p> <p>6. חללים שהיו סגורים במקור ו/או חללים מופרים משמעותית, יקורו בהצללה מלאכותית. פרגולות אלו יוצמדו למדרך המונגש ויהיו בעלי ביסוס עילי.</p> <p>7. תחת אזור הפיקוסים הקיימים, המהווה מקום מוצל ונעים, תוקם תצוגת פריטים</p>	

פיתוח סביבתי	6.17
<p>מהחפירה.</p> <p>8. באזור העצים הבוגרים לא יבוצעו אלמנטי קירוי והצללה נוספים.</p> <p>9. קיר הבזלת הקיים בהיקף המתחם יישאר במקומו, למעט פתיחת כניסה ראשית למבקרים בחזית המערבית ופתיח לרכב שרות.</p> <p>כל פרטי פתיחת הקיר והמיקומים המדויקים יתואמו עם אדריכל השימור.</p> <p>10. חיפויים ו/או ריצופים בשטח יהיו מסוג מחלחל בלבד.</p> <p>11. בהיקף האתר, בעיקר בחזית דרומית וסביב מבנה מרכז המבקרים תבוצע רצועה של צמחיה.</p> <p>12. כדי לאפשר פרטיות לנזירים, תבוצע הפרדה של גדר חיה סביב מתחמי הבינוי שלהם. ההפרדה תמנע הגעה מקרית של מבקרים אל מתחם הנזירים ותהפוך אותו לחלק בלתי נפרד מהאתר. בציר הכניסה יבוצע שער ברזל שייסגר עם מנעול.</p>	
פיתוח סביבתי	6.18
<p>13. הוראות לפיתוח אזור חניה :</p> <p>* באזור החניה תבוצע תכסית מחלחלת לשימור וניצול מי הגשמים (באזורי חניה ומסעה).</p> <p>* באזור החניה תבוצע נטיעה של עצי צל שיאפשרו הצללה רציפה לאורך אזורי הליכה ומעבר הולכי רגל, ובציר כניסה ראשי לאתר.</p> <p>* תבוצע נטיעה של עצי צל בקו הממשק בין החניון וציר הדרך המובילה אליו ואל האתר.</p> <p>* הנטיעה באזור החניה תהיה של עצים סוככניים ולפי מפתח "מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי" עץ אחד עבור כל 3 חניות.</p> <p>* עצים בוגרים שנדרשת עבורם העתקה לצורך פיתוח החניה יעותקו לפי פרוט העתקת עצים בוגרים :</p> <p>* ש לבצע העתקה עפ"י הנחיות ובתאום נציגי קק"ל.</p> <p>* גיזום העצים :</p> <p>הגיזום יבוצע ע"י משור מכני או ידני ומזמרות.</p> <p>להשאיר זרועות באורך 80 ס"מ מעל לגזע העתיק.</p> <p>לנקות את הסורים (חזירים).</p> <p>ביצוע הגיזום בשלבים כדי להקטין פרק הזמן בין הגיזום והעקירה.</p> <p>יש לבצע פצעים קטנים ככל הניתן.</p> <p>יש לבצע את החיתוך באלכסון למניעת הצטברות מים על הפצע.</p> <p>יש למרוח בתפוזיהל כל חתך בגזע העץ (קוטר החתך מעל 2 ס"מ).</p> <p>הוצאת העצים מהשטח :</p> <p>בימי קיץ או חורף יבש יש לבצע השקיה סביב העץ למשך מספר ימים ברציפות לפני העקירה, ליצירת גוש אדמה מלוכד סביב השורשים.</p> <p>העבודה אפשרית לביצוע ע"י שופל או B.C.J או באגר.</p> <p>יש לעקור את העצים עם פטריית שורשים בקוטר של 1.5 2.00 מטר (תלוי בקוטר העץ).</p> <p>העקירה תבוצע בשלבים על מנת שלא להשאיר עצים עקורים בשטח.</p> <p>יש לעקור ומיד לבצע את הנטיעה, במיוחד בחודשי הקיץ. להעתקה בחודשי החורף והאביב ניתן להשאיר עצים עקורים ליומיים בלבד.</p> <p>סגירת הבורות לאחר העקירה והחזרת השטח לקדמותו, פינוי הגזם לערמות ולחלופין ריסוק הגזם בשטח או לפי הנחיית מפקח האזור.</p>	



6.18

**פיתוח סביבתי**

הובלת העצים לאזור הנטיעה :  
 יש לבצע את ההובלה ע"י משאית מנוף בלבד.  
 העמסה ופריקת העצים תבוצע באמצעות רצועות בד בלבד, לא בכלי פלדה או שרשראות.  
 במסלול הנסיעה יש להתחשב בגשרים מעל הכביש וחוטים למיניהם (חשמל, טלפון וכדו').  
 חפירת בורות לנטיעה :  
 החפירה תבוצע ע"י שופל או B.C.J או באגר.  
 קוטר הבור 2.5 2.0 מטר בעומק 0.80 1.00 מטר.  
 יש לשמור על קרקע תחוחה בתחתית בור הנטיעה, במידה ויש קרקע עם אבנים, יש לדאוג לקרקע גננית.  
 נטיעה :  
 פריקת העצים מהמשאית לבור הנטיעה תבוצע ע"י מנוף, העמדתם זקוף. עץ עם גזע עקום יש לנסות ולישר תוך כדי נטיעה.  
 כיסוי הבור יבוצע בכף המחפרון. יש להקפיד על אדמה תחוחה.  
 יבוצע הידוק קל על מנת להקטין למינימום חללי אוויר.  
 יש להקפיד על נטיעה בעומק מתאים ללא קבורת חלק מהגזע.  
 יש להשקות השקיה כבדה של 1.5 1.0 מ"ק לעץ ע"י טפטוף לכל בור.  
 תפקיד השקיה זו לרווח את הקרקע שסביב העץ ולצמצם את חללי האוויר ע"י יצירת מצב של על רוויה בקרקע הגורם לזרימת בוץ לחללים.  
 יש לבצע השקיה בטפטוף ותחזוקה למשך שנתיים מיום העתקה.  
 יש להלבין את הגזע בלובן עם דבק. את הגדמים מיד לאחר הנטיעה יש להלבין גם במשחה שחורה שע"פ הגדמים.  
 הוצאת רישיונות לעקירה והובלה ממשרדי קק"ל ופקיד היערות האזורי. תנאי זה מחייב ובאחריות הקבלן המבצע.  
 עצים מומלצים לנטיעה :  
 אלה אטלנטית  
 פלטופורום  
 אלביציה ורודה  
 ינבוט לבן.  
 שיחים מומלצים :  
 מורן החורש  
 אוג  
 רוזמרין  
 הטרומליס  
 אלת המסטיק  
 ער אציל  
 רימון (נוי)  
 עץ השמן המכסיף  
 בוהיניה לבודה  
 לויקופיליום



6.19

**הריסות ופינויים**

תנאי לאכלוס בניה מכח היתר בניה, יותנה בהריסת הסככות המסומנים להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25