

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0724674

ג/27035, מצודת שפר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/04/2024

לאשר את התוכנית

27/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000988139/310>

דברי הסבר לתכנית

מצודת שפר הנה אחת ממצודות המשטרה אשר נבנו בשלהי המנדט הבריטי לאורך גבול הצפון. המצודה ממוקמת בשולי שמורת הטבע הר מירון על שיפוליו הדרומיים של הרכס, בסמיכות לבתי ההרחבה של מושב שפר.

רשות הטבע והגנים יוזמת תכנית לשימור מבנה המצודה הנטושה והשמשתה. השמשת המצודה ופתיחתה למבקרים תנגיש את המבנה ההיסטורי לקהל הרחב ותאפשר פיתוח פעילות חינוכית בשמורה. בנוסף, הקמת מוקד יערני לטיפול בשטחי החורש והיער במרחב לרבות היישובים הגובלים בהם. מאחר והתכנית בשטח שמורת טבע זכויות הבנייה המבוקשות כוללות מלבד הבינוי הקיים, המצודה וביתן השומר ההיסטורי, זכויות בניה עבור הסככה התפעולית בלבד, לה חשיבות במניעת שריפות ובמיקום שיהיה נגיש גם להר מירון וליישובים הסובבים אותו וגם לדרכים ראשיות (כגון, דרך 85).



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

ג/27035, מצודת שפר

שם התכנית

209-0724674

מספר התכנית

18.150 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 | מרום הגליל |
| | קואורדינאטה X | 241323 |
| | קואורדינאטה Y | 760569 |

1.5.2 תיאור מקום
במורדות הדרומיים של הר מירון, מדרום לרחוב הליבנה, בסמוך להרחבה של מושב שפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: שפר

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | | | שפר |

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספר חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------|--------------------|---------------|---------|----------|
| 49, 57, 113, 121 | 62, 70 | חלק | מוסדר | 15668 |

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

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 |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|--------------|------------|
| <u>תמא/1</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | שטחים מוגנים | 12/02/2020 |
| <u>תמא/35/1</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו. | 7299 | 8438 | | 07/07/2016 |
| <u>תממ/9/2</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו. | 5696 | 3711 | | 30/07/2007 |
| <u>ג/400 - צפון</u> | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/400 - צפון ממשיכות לחול. | 1329 | 660 | | 05/01/1967 |
| <u>ג/97</u> | החלפה | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/97. הוראות תכנית ג/97 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | 09/02/1955 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|----------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | רון אייל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רון אייל | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מסמך נלווה לתכנית הכוללת בינוי בשמורת טבע | 10: 56 20/03/2023 | תמר גלעדי | 20/03/2023 | 68 | | רקע | עקרונות תכנון |
| לא | | 09: 58 13/04/2022 | דידי קפלן | 11/04/2022 | 11 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח שימור | 15: 16 19/03/2023 | גילה מרגולין | 19/03/2023 | 116 | | רקע | תיעוד/סקר שימור |
| לא | נספח מים וביוב | 13: 23 25/04/2022 | אמיר וייסמן | 01/04/2021 | 12 | | רקע | תשתיות |
| לא | נספח בינוי ופיתוח | 10: 44 03/06/2024 | ארנה סירקיס בן ציוני | 02/06/2024 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח תנועה וחניה | 14: 58 17/04/2023 | רוני שניידר | 17/04/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | תשריט מים וביוב | 10: 28 04/04/2023 | אמיר וייסמן | 03/04/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | תשתיות |
| לא | | 16: 01 05/04/2022 | רון אייל | 05/04/2022 | 1 | 1: 1250 | 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 (1) | | רשות הטבע והגנים | ירושלים | | | 02-5005444 | 02-6529232 | zohar@npa. org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב עם ועולמו 3.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|---------------------|---------|------|-----|------------|------------|------------------|
| משרד ממשלתי - אחר | משרד ממשלתי - אחר | | רשות הטבע והגנים | ירושלים | | (1) | 02-5005444 | 02-6529232 | zohar@npa.org.il |

(1) כתובת: רחוב עם ועולמו 3.

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 | רון אייל | 121162 | גלעדי אייל אדריכלים | שדה נחמיה | שדה נחמיה) (1 | 1 | 04-6996959 | | ron@gaa.co.i l |
| אדריכל | אדריכל | תמר גלעדי | 119677 | גלעדי אייל אדריכלים | שדה נחמיה | (1 | 1 | 04-6996959 | | tamar@gaa.c o.il |
| מהנדס מים ביוב וניקוז | יועץ תשתיות | אמיר וייסמן | 37973845 | פלגי מים | דישון | דישון | | 04-6956326 | | Amirw@palg ey-maim.co.il |
| אדריכל | יועץ | גילה מרגולין | 34170071 | המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל | חיפה | דרך יפו | 90 | 04-8552511 | 04-8552511 | shimurhaifa @gmail.com |



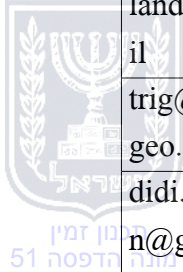
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|------------|------|------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| אדריכל נוף | יועץ נופי | ארנה סירקיס בן ציוני | 5952178 | אב אדריכלות נוף | קרית טבעון | (2) | 19 א | 077-4080414 | 077-4080415 | office@bo- landscape.co. il |
| מודד מוסמך | מודד | עירית פנקס | 780 | טריג מידע מרחבי בע"מ | חורשים | (3) | | 073-2692222 | | trig@trig- geo.com |
| אגרונום | סוקר עצים | דידי קפלן | | דידי קפלן | ראש פינה | | 18 | 054-6618896 | 04-6937296 | didi.didikapla n@gmail.co m |
| מהנדס | יועץ תחבורה | רוני שניידר | 73480 | שניידר תכנון כבישים ומדידות | יובלים | (4) | | 04-9991010 | 04-9990006 | roni@rshneid er.co.il |

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: ת.ד. 324.

(3) כתובת: ת.ד. 131 קיבוץ חורשים.

(4) כתובת: פארק תעשייה משגב ת.ד. 46.



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 51

| מונח | הגדרת מונח |
|------|-----------------------------------|
| 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

שימור מצודת שפר, השמשתה ופתיחתה לקהל הרחב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת זכויות בנייה

2. קביעת תכליות ושימושים

3. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| שמורת טבע | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| אתר/מתחם לשימור | שמורת טבע | 100 |
| בלוק מבנה לשימור | שמורת טבע | 100 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שמורת טבע | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שמורת טבע | 100 |
| גבול מתחם | שמורת טבע | 100 |
| הנחיות מיוחדות | שמורת טבע | 100 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----------|--------|
| שמורת טבע | 18,150.07 | 100 |
| סה"כ | 18,150.07 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| שמורת טבע | 18,150.07 | 100 |
| סה"כ | 18,150.07 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שמורת טבע |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גידור, מחסומים, התקנת אמצעי בטחון ובריחות ותאורה. 2. שילוט, הוריה, הסברה והמחשה. 3. נטיעות לצרכי שיקום והשבה וכן טיפול לסילוק מינים זרים, פולשים ומתפרצים, ע"פ הנחיות אקולוג רט"ג. 4. דרכים וחניות, שבילי הליכה וטיול לרבות הנגשת נכים. 5. מתקני וקווי תשתית כולל: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, לרבות לצורך תחזוקה ותפעול, ושטחים זמניים לצורך הנחת קווי תשתית. 6. מתקנים הנדסיים הנדרשים ישירות לתפקוד השמורה (ביוב, מים, חשמל וכיו"ב) לרבות מתקני מחקר, השבה וניטור 7. פיתוח שטח לרווחת המבקרים: חניון יום הכולל רחבות מרוצפות, מצפורים, ברזיות, ספסלים, פחים, הצבת מתקני פיקניק, מתקני נופש פעיל וכיו"ב. 8. תותר הקמת מצללה, שמיקומה יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 9. פעולות הנדרשות לצורכי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות כנדרש בתקנות. 10. הצבת מתקנים מתקנים פוטו-וולטאים בודדים לצרכי תאורת חירום או לשם הפעלת מתקני ניטור הנדרשים במישרין לצרכי השמורה. 11. מתקנים ותשתיות נסתרות על הגג. 12. רעיה. <p>מתחם A - מבנה המצודה - שימור, שיקום ושחזור תחנת המשטרה הבריטית (מבנה טיגארט מ-1939) והשמשתה לציבור כמוקד ביקור למטיילים בתחומי השמורה. חללי המבנה ישמשו כ: חלל תצוגה והתכנסות, חדר הדרכה, חדר מידע והכוונה, מזנון, תצפית, שירותים סניטריים. משרדים, מנהלה וחצר פנימית. יותר שיקום והשמשת בור המים לשימוש הציבור (תצוגה/פעילות) או לשימוש המקורי.</p> <p>מתחם B - שטח תפעולי. בינוי הכולל סככה למטרות תפעול השמורה - מוקד יערני, כגון: חניה לרכב יער וכיבוי אש ולכלים לצורך טיפול בממשק היער, אזור שירות ותחזוקה לכלים, מקום לאחסון ציוד נדרש, חדר צוות, שירותים ומקלחת לצוות היער.</p> <p>השטח המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות נועד ליצירת חיץ נופי בין אזור המגורים לאתר קולט הקהל.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח באתר ייעשה תוך התייחסות לנצפות מהאתר אל הנוף הסובב ומן הנוף הסובב אל האתר. 2. הקמת סככת ענף היער תעשה תוך השתלבות חזותית מרבית בנוף, מבחינת צורה, גובה, צבע וכד'. 3. מיקום סככת ענף היער יותאם במידה מרבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה הקיימת תוך ביצוע מינימאלי של עבודות עפר. 4. מתקנים טכניים ותשתיות יוסתרו מעיני המבקרים ככל הניתן ויותו תוך התייחסות לשיקולים |



| 4.1 | שמורת טבע |
|-----|--|
| | <p>נופיים.</p> <p>5. נטיעות חדשות לצורכי השבה ואישוש החורש יתבססו על מינים מקומיים, מיני בוסתן המתאימים לבית הגידול הטבעי בלבד ובאישור אקולוג רט"ג. יותר טיפול לסילוק מינים זרים, פולשים ומתפרצים, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>6. תותר תאורה נקודתית בלבד, לא תותר תאורת הצפה. התאורה תהיה בתחום השטחים המבונים בלבד (תאורת חרום), תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות ובהתאם להנחיות אקולוג של רט"ג. מומלץ שהתאורה תהיה תאורה נמוכה ובסמוך למבנים.</p> <p>7. בשטח המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות יותר טיפול בצומח המקומי ונטיעות ממינים מקומיים שיאושרו ע"י אקולוג רט"ג ועבודות עפר ליצירת חיץ אקוסטי ונופי אפקטיבי בין מגרשי המגורים לאתר קולט הקהל. החיץ יוקם לפי תכנית נוף שיכין אדריכל נוף.</p> <p>8. יש לשמור את הגג פנוי לתצפית, ניתן להקים על גג מבנה המצודה מתקנים ותשתיות נסתרות (נמוכות מגובה המעקה) אשר ירוכזו במקום שיועד לכך, אין לכסות את הגג בתשתיות או בלוחות פוטו וולטאים.</p> <p>9. יש לפעול להנגשת מבנה המצודה באופן שהפגיעה במאפייניה של המצודה תהיה מזערית, יש לשמור את המבנה המקורי ללא תוספות בנייה חיצונית, יש לשמור את החצר הפנימית של המבנה פתוחה ללא קירוי. לא תתאפשר בניה של מדרגות חיצוניות או מעלית חיצונית.</p> <p>10. תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתית לתשתיות קיימות ככל שיש בכך כדי לצמצם את הפגיעה הנופית ויפורטו הוראות לעניין הסדרת הקרקע לארח סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בתיאום עם רט"ג.</p> <p>11. ניתן יהיה לגדר מטעמי בטחון ובטיחות, הכוונה ושמירת טבע. מיקום הגדר, גובהה וצורתה יתייחס למבנה המצודה ואופיו כדוגמת אזכור גבולות החלקה ההיסטורית.</p> <p>12. מצללה, כאמור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 8, תוקם מחומרים עמידים ועיצובה ישתלב ויהיה מותאם למאפיינים האדריכליים של המבנה לשימור.</p> |
| ב | <p>פעילות חקלאית</p> <p>רעיה בשמורת הטבע:</p> <p>1. הרעייה תהייה חלק בלתי נפרד מהממשק השוטף של השמורה.</p> <p>2. לא יהיה באישור התכנית כדי לבטל חוזה קיים המתיר רעיה בתחומם. עם אישור התכנית, ייחתם הסכם רעייה בין רט"ג לבין בעלי זכות הרעייה כמקובל.</p> <p>3. ממשק הרעייה וגודל העדר ייקבעו בתיאום עם משרד החקלאות ובעל זכות הרעייה.</p> <p>4. מין בעל החיים: יוגדר בהסכם הרעייה ובתיאום עם משרד החקלאות ורט"ג. תשמר הזכות למגדל להמשיך בגידול בע"ח הנוכחי. בשטח תהיה אפשרות לרעיית בקר, עזים וכבשים בלבד. ניתן לשנות את מין בע"ח או לקיים רעייה משולבת בתיאום עם רט"ג.</p> <p>5. תכנון עתידי לרעייה עבור שטח אשר המרעה בו אינו מנוצל, יתבצע בהתאם להמלצת משרד החקלאות ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>6. תותר הכנסה של כלים ואמצעים אחרים, כולל כלבים, לצורך טיפול בעדר, בתיאום ובהסכמת רט"ג.</p> <p>7. טיפול בנזקי טריפה: נזקי טריפה לעדרים יטופלו בדרך המקובלת בשטחים פתוחים שכנים. במידת צורך, ניתן היתר מיוחד מרט"ג, וזאת לאחר שננקטו אמצעי הגנה מקובלים.</p> <p>8. חובת סניטציה: תנאי לקבלת הסכם רעייה הנו חתימה על הסכם פינוי פגרים שיאושר ע"י רט"ג ומשרד החקלאות.</p> |

| 4.1 | שמורת טבע |
|-----|---|
| | <p>9. פסי אש: פריצה וריסוס דרכים כפסי אש וצפיפותם יבוצעו בתיאום עם בעל זכות הרעייה ורטי"ג ובהתאם להיתר ולהנחיות.</p> <p>10. טיפול במיני צומח לממשק מרעה מיטבי, להשבחת המרעה ולשמירה על העדר, יהיה בהיקף של עד 10% מהשטח בשנה ובתיאום עם רטי"ג ומשרד החקלאות.</p> <p>11. זכויות הרעייה בשטח שהתקיימו ערב התכנית, תשמרנה לאחר אישורה.</p> |
| ג | <p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי בגבול מתחם B לצורך התאמה למצב קיים בשטח, באישור הוועדה המקומית.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------|------|-----------|-----------|
| | | | | סה"כ שטחי בניה | מפלס הכניסה הקובעת עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | מפלס הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מפלס הכניסה הקובעת עיקרי | מפלס הכניסה הקובעת עיקרי | גודל מגרש מזערי | מתחם A - אתר לשימור וביתן שומר | 100 | שמורת טבע | שמורת טבע |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (3) | 400 | 30 (1) | 370 | 5000 | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 1 | 150 | | 150 | 1000 | מתחם B - מתחם תיפעול | 100 | שמורת טבע | שמורת טבע |

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

הוראות טבלה 5:

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

ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה להשמשת בור המים.

(2) גובה המבנה בפועל.

(3) 2 קומות המבנה עצמו ו-3 קומות הצריח.

(4) עפ"י התשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>בנין לשימור</p> |
| | <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור המבנים בתחום הסימון אתר/מתחם לשימור בתשריט הינם מבנים המיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו בכפוף למסקנות תיק התיעוד. ג. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה דיון בוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור. ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית ככל הניתן. ה. חיזוק המבנה לשימור, ותוספות הבינוי ייעשו תוך כדי שמירה על המבנה ההיסטורי, ובהתאם להנחיות השימור החלות עליו. ו. חזיתות המבנים ההיסטוריים ישומרו בהתאם למסקנות תיק התיעוד. ז. על בור המים ההסטורי יחולו הוראות השימור. ח. כל התערבות לצורכי שימור ושיקום המבנה תעשה בתכנון וליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>תשתיות</p> |
| | <p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. להיתר הבניה יצורף תכנון מפורט של פיתוח השטח, שיעשה בליווי אדריכל נוף, כולל אספקת התשתיות לאתר ותכנית שיקום לכלל העבודות ובעיקר לקו הביוב. תכנית זו תכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף. 5. תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתית לתשתיות קיימות ככל שיש בכך כדי לצמצם את הפגיעה הנופית.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| | <p>1. שתילה ונטיעה של צומח חדש יתבססו על מינים מקומיים בלבד ומיני בוסתן. בשטח הפתוח יותרו נטיעות למטרת שיפור תפקודי המערכת האקולוגית, באופן שלא ישנה את הפיזור הקיים. בתחום המבואה והחניון יותרו נטיעות לשירות המבקרים. 2. יש להימנע מכל זיהום אור ורעש הפוגע בנוף הלילי ובחיות הבר.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

| | |
|---|------------|
| ניקוז | 6.4 |
| <p>מי הנגר העילי יופנו באמצעות תעלות פתוחות לערוצי הניקוז הטבעיים בשטח התכנית. פיתוח השטח כולל רחבות ההתכנסות, החניות ושבילים יעשה באמצעות חומרים מחלחלים להקטנת עודפי הנגר העילי. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.</p> | |

| | |
|--|------------|
| תנאים בהליך הרישוי | 6.5 |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ושיקום מפורטות. 2. היתר הבניה יתייחס לעצים בוגרים, עצים בוגרים קיימים ישולבו בפיתוח המוצע. 3. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים. 4. בהיתר הבניה יפורט עבודות העפר הנדרשות ופתרון לעודפי עפר באם ישנם. 5. להיתר תצורף תכנית שיקום.</p> | |

| | |
|---|------------|
| חומרי חפירה ומילוי | 6.6 |
| <p>1. יש להשתמש, ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כחומר מילוי. 2. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יש לחשוף את שכבת הקרקע העליונה לעומק שייקבע ע"י אקולוג ולשמרה עד לביצוע עבודות השיקום הנופי. שכבת החישוף תשמש לחיפוי השטח בהתאם להנחיות אדריכל הנוף והאקולוג.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, תוך כ-10 שנים מאישורה".

