

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0625954

חצר תל חי

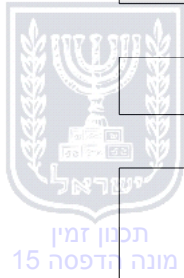
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

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

הוספת זכויות בנייה לצורך מתן לגיטימציה לבנייה הקיימת והמוצעת.
בכוונת המועצה אזורית גליל עליון לבנות בחצר תל-חי בנייה חדשה שכוללת מבואה ואולם התכנסות.
אחוזי הבנייה המאושרים אינם מספקים את הבניה הקיימת ולא המוצעת, לכן התכנית מוסיפה אחוזי בניה חדשים.
בנוסף התכנית מסדירה את נושא שימור המבנים במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חצר תל חי

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

253-0625954

מספר התכנית

12.856 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

ל"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 העליון****קואורדינאטה X**

254232

קואורדינאטה Y

793205

חצר תל חי**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****נפה**

צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

חצר תל חי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13461	מוסדר	חלק		84, 89, 95

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9700	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9700 בתחומה של תכנית זו.	5051	1353	04/02/2002
ג/ 11079	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11079 בתחומה של תכנית זו.	5270	1814	02/02/2004
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: מוסד וגן לאומי	5696	3711	30/07/2007
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו. תל חי מוגדר בייעוד של גן לאומי שטח של 513 דונם בתל חי הוכרז כגן לאומי בשנת 2005.	2759	118	29/10/1981

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מועתז סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מועתז סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
שימור	מנחה		133	28/10/2018	ענת אסתרליס	29/10/2018	תיק תיעוד	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/12/2018	מועתז סבאג	12/12/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/03/2018	מועתז סבאג	07/03/2018	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה	(1)		04-6816371	04-6816361	OhadL@galil-elion.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון מ.א. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה	(1)		04-6816371	04-6816361	OhadL@galil-elion.org.il

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון מ.א. גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)	93	04-6959844	04-6959844	tichnon@sabageng.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה-כרכור	(2)	17	04-6373312		anatesterlis@gmail.com

(1) כתובת: קריית שמונה, אזור תעשייה צפוני, מיקוד: 1103021, ת.ד. 255.

(2) כתובת: הסתדרות 17 פרדס חנה-כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
גן לאומי	כמשמעותו בתמ"א 8, בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח 1998 ובחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

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**

- 2.1.1 תוספת זכויות בניה ושימושים ליעוד "שימוש תיירותי ביעוד גן לאומי" המופיע בתכנית ג/11079 בתוקף.
2.1.2 שימור חצר תל חי ההיסטורית ומבנה המוזיאון ע"י מתן הוראות שימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בניה ושימושים ליעוד "שימוש תיירותי ביעוד גן לאומי" המופיע בתכנית ג/11079 בתוקף.
2.2.1 קביעת בינוי לתוספת השטחים האמורים בסעיף 2.2.1.
2.2.3 קביעת הוראות בגין שימור ופיתוח בגבולות גן לאומי.
2.2.4 קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
2.2.5 קביעת קווי בנין.
2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב ובינוי אדריכלי.
2.2.7 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
2.2.8 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה והיתר איכלוס.
2.2.9 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
2.2.10 קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
2.2.11 קביעת הוראות שימור.

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

תאי שטח		יעוד
95A, 95B, 95C		גן לאומי

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
95A, 95C	גן לאומי	מבנה להריסה
95B	גן לאומי	מבנה לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שימוש תיירותי בתחום גן לאומי	12,856	100
סה"כ	12,856	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	12,856.23	100
סה"כ	12,856.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>גן לאומי כמשמעותו ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998"</p> <p>לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>בתא שטח 95A תותר הקמת ארכיון, שירותים, מחסן.</p> <p>תא שטח 95B : בתא שטח זה קיים אתר לשימור, הכולל מבנה המשמש כמוזיאון חצר תל חי ו"דשא הגדול" צפונית לו. "אתר לשימור" הוא אתר בעל ערכים לשימור, בהתאם להגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>בתא שטח זה לא תותר שום בניה מלבד עבודות שימור או תחזוקה של המבנה הקיים כפי שמופיע בנספח שימור. משטח הבטון שהיה בו בעבר אגף נוסף של המבנה המקורי (רפת) גם הוא חלק מהאתר לשימור.</p> <p>בתא שטח 95C תותר הקמת מבואת כניסה, אולם התכנסות, מרכז מבקרים, משרד, קופה, קפיטריה, תחנת מידע, חנות מזכרות, שירותים, מחסן, כיתות לימוד, חדר שומר.</p> <p>בכלל שטח הגן יותר: להקים אירועי תרבות ותוכן בתחום הגן הלאומי, גינון, גידור, שערים, קירות תמך ומסלעות, שילוט, תאורה, תוויות שבילים, הנגשת נכים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הדרושים ישירות לפעילות הגן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 95A :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח והשימוש בכל השטחים הפתוחים והגינות, כפי שמופיע בנספח בינוי, יותאם לסביבתו כגן לאומי. 2. הגינון יהיה מינימאלי-אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחיה המקומית ואופן הפיתוח הקיים היום מתוך הבנה כי פיתוח השטח משתלב בערכי הגן הלאומי. 3. חיפוי הקרקע והמצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חילחול מי נגר. 4. שתילה וגינות יעשו בהתאם לצמחיה המקומית בלבד. <p>תא שטח 95B :</p> <p>השטח פתוח ללא בינוי - משמר את החצר המשק של קיבוץ תל-חי שהיה קיים במקום. לפיכך יחולו עליו ההוראות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הדשא הגדול הקיים היום הינו שטח פתוח לשימור. 2. לא תותר בניה באזור זה למעט שבילים, תאורה ותשתיות במידת הצורך. 3. יותר להקים שובך יונים בהתאם לשובך היונים ההיסטורי שהיה קיים בחצר תל חי. במידה ויבנה- יהיה כדוגמת השובך ההיסטורי המתועד. 4. האזור ישמר כחצר פתוחה השתולה דשא או מכוסה בכיסוי טבעי אחר התואם את תנאי

4.1

גן לאומי

התחזוקה במקום ובתאום עם רשות הטבע והגנים.

ב

הוראות בינוי

בתא שטח 95A :

הבינוי יוצנע בטופוגרפיה כך שלא יאפיל על המבנה ההיסטורי של קיבוץ תל חי, המשמש כיום כמוזיאון חצר תל חי.

בתא שטח B95

1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.

2. עבודות תחזוקה במבנה ההיסטורי יתבצעו תוך הגנה על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו לפני הגשת תכנית זו.

בתא שטח C95

1. המבנה המוקם יהיה מוצנע ככל האפשר בטופוגרפיה.

2. תכנית הבינוי והבקשה להיתר יכללו פריסת חזיתות ומבטים הכוללים את המבנה ההיסטורי של מוזיאון חצר תל חי ויראו את השתלבותו של המבנה המוצע במכלול הקיים. העיקרון והמנחה של הבניה המוצעת יהיה הדגשת חשיבותו של המבנה ההיסטורי מבלי להאפיל עליו או להסתירו.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 כוללת הנחיות לעיצוב אדריכלי ופתרון לביצוע התשתיות. התכנית תועבר לאישור מהנדס המועצה, הוועדה, ורשות הטבע והגנים.
2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מרכיבי השימור בלבד וביתר המרכיבים יהיה נספח מנחה.
3. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.
4. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
גן לאומי	גן לאומי	95A	10867	1678				1678	18		6	1	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
גן לאומי	גן לאומי	95B	1989	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) בתא שטח 95B לא תותר שום בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

א. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חשמל	6.1
<p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.2
<p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>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>	
שמירת טבע וגנים לאומיים	6.3
<p>כללי :</p> <p>באתר קיים מבנה היסטורי משוחזר של חצר תל חי, שטח פתוח שהיה חצר המשק של קיבוץ תל חי, בריכת מים היסטורית ("בריכת זייד") לשימור, עצים בוגרים, מבנה (חפור בקרקע בחלקו) של אגף ומבנה מוצע למבואה בחלק הצפוני של התכנית.</p> <p>1.תחזוקה ותיקון של מבנים לשימור בגבולות התוכנית יעשו בליווי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בשימור ובתיאום עם תיק התיעוד שהינו נספח מנחה לתכנית, ובכל מקרה יעשו אלה בטכנולוגיות בניה התואמת לטכנולוגיית הבניה ההיסטורית.</p> <p>2.פתרון למרחבים מוגנים ינתן במבנים המוצעים בתכנית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור .</p> <p>כתנאי להיתר בניה יידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו- 50 מטר בהיקפה. תוכן תכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור", "קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה" ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. לא תבוצע כל עבודה (כולל הנחת תשתיות) ברדיוס חופת העץ או בהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות.</p>	



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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 (חופת העץ).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיקבעו בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>



6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.6	חניה
	<p>לא תותר חניה בתוך גבולות התכנית אלא לרכב חירום בלבד.</p> <p>החניה תהיה בחניה הציבורית בתוך מתחם הקמפוס.</p>

6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.8	תשתיות
	<p>א. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) טלפון, ביוב, מיסוכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מערכות התשתית למעט מערכות הביוב יועברו בתחום זכויות הדרך ויסומנו.</p> <p>ב. תקבענה הדרכים היובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולתמוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p>

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>

6.9

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.