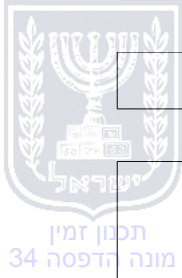


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0602680

גן לאומי ממשית (153/03/25)



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי דימונה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
20/05/2019  
להפקיד את התכנית  
09/08/2020  
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

הגן הלאומי 'ממשית' הינו אתר מורשת עולמית אשר הוכרז ע"י אונסק"ו, בשנת 2005 במסגרת הכרזת "דרך הבשמים"

ממשית, הנמצאת כיום בסמוך לדימונה, היא העיר הנבטית ממפסיס והנה חלק ממערך הערים הנבטיות בנגב. חשיבותה בתקופה הנבטית נבעה ממיקומה על ציר הדרך שירדה לערבה מהרי אדום, עלתה במעלה עקרבים והמשיכה לחברון ולירושלים, או לבאר שבע.

העיר ממשית משתרעת על פני 40 דונם והנה הקטנה בערי הנגב, אך המשוחזרת ביותר מביניהן. בתי העיר מפוארים ביותר ומציגים אדריכלות ייחודית, שאין כדוגמתה. רחובות שלמים נותרו על כנם, ובהם קבוצות גדולות של מבנים בעלי אולמות, חצרות ומרפסות. שני מבני הכנסיות שהתגלו בממשית מרשימים מאוד: בכנסייה המערבית ("כנסיית נילוס") נחשף ריצוף פסיפס הכולל דגמים גיאומטריים מסוגננים, עופות, סל פירות וחמש כתובות הקדשה בשפה היוונית. בכנסייה המזרחית התגלתה בימת ההטפה, שניצבה על עמודי שיש קטנים, ששרידיהם נותרו באתר. באתר מתבצעות באופן שוטף עבודות תחזוקה, חפירות, שיקום ושימור.

למרגלות העיר קיים מערך הכניסה לאתר הכולל מבואת כניסה וחניון יום ולילה מדי שנה נערך בגן "שוק נבטי" המעורר את העיר חזרה לחיים.

בחודש מרץ 2016, אושרה תוכנית 37/101/02/25, "פארק ממשית". תכנית זו קבעה לגבי האתר ממשית הנחיות להכנת תכנית מפורטת לגן הלאומי. תכנית זו מפרטת את תוכנית המתאר ומאפשרת הוצאת היתרים מכוחה.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר חשיפה, שימור, שיקום ושחזור השרידים הארכיאולוגיים והכשרתם לביקורי קהל וכן פיתוח תשתית תיירותית לקליטת קהל תוך פירוט, עדכון והסדרת השימושים וזכויות הבניה בגן הלאומי.

התכנית מאפשרת שדרוג של מערך חניון הלינה, שלאחריו יוכל הגן הלאומי להציע אירוח ולינה במגוון אפשרויות:

2 אוהלי לינה בדואים המיועדים לכ- 200 איש סה"כ, 30 אוהלי קבע, חניון לילה לקמפינג עצמאי, חניון קראוונים המיועד לכ- 12-8 רכבים ו-10 מבנים למגורי צוות מלווה (מורים, מדריכים ו/או נהגים) - סה"כ כ- 1000 מבקרים ביום, מתוכם 500 לנים. כדי לאפשר את הנ"ל, תתאפשר הקמת מתקנים נלווים לאירוח כדוגמת: מטבחי שדה, שירותים, מקלחות ומחסני לוגיסטיקה, ישודרג מערך הדרכים והחניות ויינתן מענה תשתיתי ע"י הריסת המט"ש הקיים והקמת מט"ש מקומי אחר, בתחום תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

גן לאומי ממשית (153/03/25)

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

607-0602680

שטח התכנית 1.2

206.411 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

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

דימונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
206141	קואורדינאטה X	
548409	קואורדינאטה Y	
	גן לאומי ממשית	1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גן לאומי "ממשית"

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39073	מוסדר	חלק		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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
20/07/2017	7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 55. הוראות תכנית תממ/ 4 / 55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 55
01/07/1982	2408	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 20 ממשיכות לחול.	שינוי	101 / 02 / 20
30/03/2016	4760	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	37 / 101 / 02 / 25
21/04/1966	1470	1271	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 118 / 03 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	118 / 03 / 25

## הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8 שינוי 4. הוראות תכנית תמא/ 8 שינוי 4 תחולנה על תכנית זו.  
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 ותהיה כפופה לה. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.

**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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע		15	30/01/2020	זוהר זכאי	11: 54 23/02/2020	מסמך חו"ד של רט"ג	לא
סביבה ונוף	מנחה		64	25/12/2019	נמרוד אמדו	11: 02 29/12/2019	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/12/2019	מרק ולדמן	10: 59 29/12/2019	נספח תנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		23/12/2019	נמרוד אמדו	11: 03 29/12/2019	נספח בינוי - המסמך יהיה מחייב בכל הנוגע למיקום הבינוי בתחום מתחם 2, לגבי היקף הבינוי המסומן בו ולחומרי הגמר	לא
מים	מנחה	1: 1250		22/01/2018	אמיר אבישי	17: 03 15/05/2018	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ביוב	מנחה		11	22/01/2018	אמיר אבישי	09: 49 30/01/2018	נספח מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 25000		22/01/2018	אמיר אבישי	10: 47 17/12/2018	תרשים סביבה לנספח המים וביוב	לא
תיעוד ושימור	רקע		51	13/01/2019	נטלי מסיקה	10: 41 13/01/2019	תיק תיעוד מקדים לבניין משטרת הרוכבים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/02/2020	יואב אבריאל	08: 14 24/02/2020	תשריט 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

**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, מחוז דרום	עומר	אלומות (1)	3	08-6118805	08-6230021	tomern@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק התעשייה עומר, בניין a3.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מהנדס	מתכנן	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(1)		08-6460914	08-6460915	amir@afik-eng.com
אדריכל נוף	מתכנן	נמרוד אמדו	110782	אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(2)		077-2018275	077-2018274	office@amad-o-la.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מתכנן	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(3)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il
	מתכנן	זוהר זכאי		רשות הטבע והגנים, מחוז דרום	עומר	אלומות (4)	3	08-6118805	08-6230021	zohar@npa.org.il
שימור	יועץ	נטלי מסיקה			תמורים	(5)		08-8681318	077-4703943	nataliem@bezeqint.net
אקולוג	יועץ סביבתי	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: הגורן 6 א.ת. עומר, עומר.

(2) כתובת: מושב הבונים 54803.

(3) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר, עומר 8496901.

(4) כתובת: פארק תעשייה עומר, בניין A3.

(5) כתובת: ת.ד. 248.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**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 1 ובחוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, תשנ"ח 1998"
מבנה לשימור	כמשמעותו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
מטי"ש	מתקן הנדסי לטיפול בשפכים.
תחום אזור חייץ עפ"י הכרזת אונסקו	תחום שימור המקיף את אזור ההכרזה ותפקידו ליצור חיץ לצורך שימור אזור ההכרזה.
תחום הכרזה ע"י אונסק"ו	אזור לשימור בעל ערך תרבותי ונופי יוצא מן הכלל אשר הוכרז כאתר מורשת-עולם על ידי אונסק"ו כחלק מדרך הבשמים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר חשיפה, שימור ושחזור השרידים הארכיאולוגיים באתר והכשרתו לקליטה רחבה של קהל, לרבות שיפור מערך חניון הלילה ושדרוג תשתיות האתר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע מ"שטח עתיקות" ו"דרך מאושרת" ל"גן לאומי" וקביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
2. קביעת תא שטח להקמת מתקן הנדסי לטיפול בשפכים.
3. קביעת התכליות והשימושים בגן הלאומי בהתאמה למתחמים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הנחיות בניוי, שימור ופיתוח.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גן לאומי	13, 12	אתר/מתחם לשימור	גן לאומי	13, 12
		בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	12
		בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן לאומי	13
		גבול מגבלות בניה	גן לאומי	13, 12
		גבול מתחם	גן לאומי	13, 12
		דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	12
		הנחיות מיוחדות	גן לאומי	13
		זיקת הנאה למעבר ברכב	גן לאומי	13, 12
		להריסה	גן לאומי	12
		ציר נחל	גן לאומי	12
		קו שבר גאולוגי	גן לאומי	12
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	13, 12
		תחום השפעה	גן לאומי	12

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	152,232	73.75
דרכים	10,655	5.16
שטח עתיקות	43,524	21.09
<b>סה"כ</b>	<b>206,411</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	206,410.94	100
<b>סה"כ</b>	<b>206,410.94</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השימושים המותרים ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה לאומיים, התשנ"ח 1998" ובכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם/ תא השטח בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>בתחום הגן יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבודות ארכיאולוגיות, לרבות שימור ושחזור מבנים.</li> <li>2. התוויית וסלילת דרכים, שבילים וחניות, לרבות הנגשת האתר לנכים, בהתאם לנדרש בתקנות ובכפוף לאישור רשות העתיקות.</li> <li>3. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית הדרושים ישירות לתפקודו השוטף של הגן הלאומי.</li> <li>4. פיתוח לצרכי קליטה וניהול מבקרים, לרבות: גידור, מחסומים, שילוט לצרכי מידע, הסברה והמחשה, הכוונה ובטיחות, קיר הדגשת כניסה לשמורה מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'. 5. התקנת אמצעי בטיחות ובטחון למטיילים כגון: סולמות, מדרגות מעקות וחבלים.</li> <li>6. מצללות וסככות צל, פיתוח סביבתי, תצפיות ורחבות התכנסות לקבוצות לצרכי הסבר, ריהוט גן לטובת המבקרים.</li> <li>7. גינון ונטיעות, במתחמים 1 ו-2 בלבד.</li> <li>8. קיום אירועים לציבור הרחב, לרבות הקמת מבנים ארעיים ופריקים (לעת קיום אירועים תיירותיים כדוגמת השוק הנבטי).</li> </ol> <p>ג. במתחם מס' 1 ימוקמו מבואת כניסה, משרדים לניהול וקליטת קהל, חנות מזכרות/מרכז שירות למטייל, מזנון, מרכז מידע והדרכה. שירותים סניטריים. בימי שיא תותר הצבת מבנה קופה/ מידע נוסף במתחם.</p> <p>ד. במתחם מס' 2 תותר הקמת חניון קמפינג משולב, עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי - משרד התיירות (יולי 2012) ועדכונם מעת לעת.</p> <p>החניון יכלול: אוהלי לינה לקבוצות גדולות, אוהלי לינה לקבוצות קטנות (כ-12 לנים), חדרי צוות למלואים, מטבחי שדה, שירותים סניטריים ומקלחות, חצר משק, מתחם לוגיסטיקה ואחסון לניהול ותפעול האתר, מרכז שירות למטייל ומזנון.</p> <p>ה. במתחם מס' 3, תא שטח 13: בתחום מתחם זה תותר הקמת מתקן הנדסי - מתקן לטיהור שפכים, דרך גישה וחניה לשירות המיתקן, מבנים נלווים הדרושים לפעילות מיתקן הטיפול ותחזוקתו, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, קווי ומתקני תשתית ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. במתחם מס' 4 תותר מסעדה, מצללות וסככות צל, חללי התכנסות ופעילות לקבוצות, אחסון וחדר צוות. כל בניה במתחם זה תהיה בכפוף לתיאום עם רשות העתיקות.</p>
4.1.2	הוראות

4.1	גן לאומי
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל העבודות יבוצעו בתאום מלא ועפ"י הנחיות רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים.</li> <li>בשטח הגן יותרו אירועים של עד 5,000 איש. למען הסר ספק כל הבנייה בעת אירוע, תהיה ארעית. לא תותר הקמת מבנים קבועים. המבנים הארעיים יהיו סככות, גידור דוכנים, במות, הגברה, תפאורה, לרבות כלל התשתיות הנדרשות. המבנים יהיו פריקים ובבנייה קלה, האתר יוכשר להופעות כך שכל האמצעים לכך כולל התשתיות ישולבו בפיתוח השטח וייטמעו. באזור ההופעות יש לקבל את אישור שרותי כבאות והצלה, משרד הבריאות והוועדה המקומית. ניתן יהיה להקים מצללות ארעיות שיפורקו לאחר תום השימוש בהם. הוראות פיתוח למתחם 1: החניה תהיה מצע מהודק בלבד ולא סלולה אספלט, למעט שטח חניות הנכים ופריקה וטעינה. הוראות בינוי ופיתוח למתחם 2: 1. האוהל הבדואי ייבנה בדוגמת האוהל הקיים ותיעשה התאמה בין האוהלים במופע החיצוני שלהם. 2. מבנים רטובים - מטבח, מקלחות, שירותים וכן מבני מגורי הצוות ומבנים הנדסיים למיניהם - יהיו מבניה קשיחה. 3. בכל המבנים הקיימים והחדשים תישמר אחידות בגוון הגמר, יישמרו חומרי הבנייה והגוונים הנטמעים בסביבה. 4. המבנים ייבנו בבנייה קשיחה כדוגמת הקיים ומחומר מקומי. 5. גובהן של סככות הצל לא יעלה על 5 מ'. 6. המבנים המיועדים למגורי צוות ימוקמו בחלקו הצפוני של האתר, מדרום לכביש הגישה, להפחתת הניצפות. 7. יינקטו אמצעים לחסימת כלי רכב פרטיים בדרך השרות מעבר לתחומי החניה, פרט לרכב לצרכי הצלה, תחזוקה ו/או הנגשה. הוראות בינוי למתחם 4: 1. מצללות ושבילים ביישוב הנבטי עצמו ("העיר העתיקה") יתוכננו ויבוצעו רק במידה והתווייתם לא תפגע בחזות האתר ובתנאי שהתקנתם תיעשה באמצעות מילוי וללא חדירה לקרקע. כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות. 2. גובהן של סככות ההגנה מעל העתיקות לא יעלה על 5 מ' ועיצובן יהיה לאור ניתוח הממצא עליהן הן באות להגן, לשמר או לשחזר. 3. מצללות ארעיות יפורקו מיד לאחר תום השימוש בהן.</li> </ol>
ב	<p><b>תכנון הנדסי</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> הוראות למתחם 3, תא שטח 13: 1. כל מתקן הנדסי שיוקם ומערכות לתפעולו, יתואם וייבנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. המט"ש הקיים יבוטל וייהרס (מסומן להריסה במתחם 2) ושטחו ישוקם. במקומו יוקם מתקן חדש, בתת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>

גן לאומי	4.1
<p>3. תשמר גישה חופשית לרכב לצרכי תפעול המתקן.</p> <p>4. המתקן ימוקם במקום פחות נצפה ובחזית הפונה לאתר יינטעו עצים וצמחייה מקומית למיסוך.</p> <p>5. בשל ייחודיות האתר יש לשמור על חזות תואמת ועל כן, יחולו מגבלות בניה כדלהלן:</p> <p>א. אין להתקין מתקנים בולטים מעל פני הקרקע.</p> <p>ב. לא ניתן לחפור מחוץ לגבולות המתחם בהעדר תכנית מפורטת מתאימה.</p> <p>ג. יש להישאר במתחם המתקנים הקיים היום בשל המצאות עתיקות במתחם.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	0	0	0		1	5	2	3400 (1)		600	2800	210000	12	גן לאומי	גן לאומי		
0	0	0	0	1	1		2	240	240			1000	13	מתקנים הנדסיים	גן לאומי		

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. שטח עיקרי יהיה לפי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.

ב. בשטחי השירות יכללו מרחב מוגן ואחסנה, לוגיסטיקה וסככות צל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מבנים זמניים פריקים לצרכי אירועים וכן פרגולות/מצללות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח מפורטת שתכלול גינון, ריצוף, הצללות, תאורה, ריהוט חניון, פתרונות אצירת אשפה התואמים לאופי המקום, קירות תמך, שיפועים וכיו"ב.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכר כדין.</li> <li>3. קווי חשמל: תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/מיתוג, מגבלות בניה ושימוש, מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים</li> <li>4. היתרי בניה, לבינוי חדש בחניון הלילה (מתחם 2), ינתנו בתנאי קיומן של תוכניות מפורטות לפתרון הביוב ותכנית מאושרת לביצוע של פיתרון הביוב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון הביוב עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>6. היתר בניה למטי"ש החדש, במתחם 3, יכלול תנאים לביטול המטי"ש הקיים במתחם 2 ושיקום שטח מטי"ש, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובהתאם לנספח הביוב.</li> <li>7. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה לחניון לילה- יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית בינוי אשר תכלול את כל שטח החלקה. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים וכן על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי ועדכונם מעת לעת.</li> <li>9. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38)</li> <li>10. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח רצועת ההשפעה של נחל ממשית, בהתאם למסומן בתשריט, יהיה אישור רשות הניקוז.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה מרוכזת באזור שסומן לכך.</p>	
<b>6.3</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>נגישות לבעלי מוגבלויות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.</li> <li>2. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם "חנייה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2.</li> </ol>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה</p>	

ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. לא יותר להעביר קווי חשמל עיליים חדשים בתחום התכנית.

א. תחנות השנאה

מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלב במבנה.

כל פתרון חדרי שנאים, מיתוג וכל מתקן חשמלי עילי או תת קרקעי יהיה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2. ויותאם למרחב התכנית גם בחומרי הגמר ובמופע החזותי שלו. תחנות השנאה ימוקמו במשולב במבנים ובמקומות נסתרים.

ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -

לא ינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון: נופש, תיירות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.

ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.

כבל אורני מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:

ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.

\* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:

1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, וחנייה.
2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
4. חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.
5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



6.5	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>3. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.6	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>קווי התשתית התת קרקעיים יהיו חייבים בתיאום עם רט"ג ורשות העתיקות. לא תתבצע כל עבודה בלא אישור תקף.</p> <p>יש להימנע ככל הניתן מהעברת תשתיות עיליות, כל הכנה תהייה מעוגנת בקרקע או במבנים שבסביבה.</p>
6.7	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>1. אין לבצע כל תכנון מבלי לתאמו ולקבל אישור מרט"ג או כל מי שימונה מטעמו למטרה זו.</p> <p>2. לא יוקמו מבנים קבועים אלא במתחמים המאושרים לכך.</p> <p>3. לפני תחילת העבודות יש לסמן באופן ברור את גבולות העבודה ולהימנע מכניסה לאזורים טבעיים בסביבת התוכנית.</p> <p>4. קרקע מחישוף עליון תיערם באופן מסודר בקרבת אזור ההתארגנות לצורך שיקום שטחים מופרים.</p> <p>5. יש לשמור על ערוצי הנחלים ולמנוע חסימתם.</p> <p>6. מי נגר עילי יכוונו לשטחי גינון ונטיעות ועודפים לכיוון ערוצי הנחלים הקיימים באתר.</p> <p>7. התכנון האדריכלי יטפל בחזית חמישית של מבנים קשיחים, לצמצום מפגע חזותי.</p> <p>8. נטיעות של עצים מקומיים לצורך הצללה ומיסוך אזורי שירות יבוצעו בהתאם לתכנית וע"פ הנחיות אדריכל הנוף ובהתאם לאקולוג רט"ג. יש לבצע ניטור וביעור של מינים פולשים בתחום האתר.</p> <p>9. במסגרת הכשרת דרכים יש לעשות שימוש במצעים שאינם ממקור נגוע במינים פולשים.</p> <p>10. חומרי הגמר לקירות המבנים יהיו בגוון כללי חום בהיר. יעשה שימוש בטיח בעל מרקם גס בגוון כללי חום, ו/או חיפוי אבן טבעית או מלאכותית בגוון חום בהיר התואם את של הנוף הסובב.</p> <p>שבילים יבוצעו מבטון בגוון חום בהיר ו/או שבילי מצעים בתיחום אבן מקומית.</p> <p>יש להימנע משימוש בחומרים מבריקים, מחזירי קרינה ובוהקים.</p> <p>11. תאורה - לא תותר תאורה הצפה. התאורה בתחום המחנה, הכניסה והחניות, תתוכנן באופן שלא ייצור זיהום אור ולא יפגע בנצפות העיר העתיקה. יש להימנע מהארת שטחים טבעיים רגישים. התאורה במתחמים המיועדים לפיתוח תתוכנן כתאורה אקולוגית בהתאם להנחיות אדריכל הנוף ואקולוג רט"ג.</p>
6.8	<p><b>שימור</b></p>
	<p><b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>שימור</b>	<b>6.8</b>
<b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b>	
<p>3. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p>	

<b>עתיקות</b>	<b>6.9</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.10</b>
<p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשה בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.11</b>
ל"ר	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	העתקת המט"ש	אישור תכנית ביוב ותכנון מפורט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר