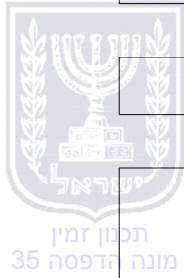


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0153718

פארק מיני ישראל, הוספת שימושים והגדלת זכויות הבניה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/08/2018

להפקיד את התכנית
07/05/2019

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

תכנית זו מטרתה להפוך את פארק מיני ישראל למרכז תרבות ובילוי, אתר חוויה ובילוי למגוון אוכלוסיות - תושבי המועצה והן מחוצה לה תיירי חוץ ופנים - המתבסס על מודלים וערכים ישראלים ומעודד ביקורים חוזרים.

התכנית משתלבת במימוש מטרות תכנית האב לתיירות של מטה יהודה, ובאה כמענה על הצורך של הפארק בהתחדשות והתאמתו לסטנדרטיים עדכניים.

לצורך כך מוסיפה התכנית שימושים וזכויות בנייה בתחום הפארק. השימושים הנוספים יאפשרו קיום פעילויות נופש וספורט, קולנוע והקרנה, כנסים, תערוכות קבועות ומתחלפות ושימושי הסעדה ומסחר בזיקה לתיירות. כל זאת תוך המשך קיום ופיתוח הפעילות התיירותית השוטפת ותצוגת המודלים שתיחשף לקהל הרחב תוך נגישות מירבית, וניתן יהיה לפתחה ולשמרה כנדרש.

התכנית מחלקת את תחום הפארק לשלושה יעודים:

1. ייעוד אטרקציה תיירותית הכולל את תצוגת המודלים. אזור זה מיועד לשדרוג, הרחבה ותוספת תצוגת מיניאטורות, אטרקציות שונות, מודלים, שבילים, נקודות מנוחה מוצללים, וכך תשתית תומכת של מבנה מסעדה ושירותים קטן.
2. ייעוד מסחר ותיירות - כולל מרכז תיירותי, מרכז תרבות, כנסים, תערוכות, הסעדה, מסחר בזיקה לתיירות, משרדי הפארק ועוד.
3. ייעוד חניון: בחפיפה עם השטח המוקצה לחניון במצב המאושר

הבינוי המוצע מבוסס על בנייה טבעתית בצללית נמוכה סביב תצוגת המודלים. טבעת הבינוי מגדירה את המתחם ובמקביל מאפשרת נתקים בבינוי לטובת קשר ישיר אל הנוף ואל נקודות תצפית. תנועת הולכי הרגל תתבסס על שביל פנימי ושביל חיצוני ליצירת רצף חווייתי ולשמירה על קו מבט פתוח על המודלים במרכז המתחם. זאת תוך השמשת כל שטח הפארק לפעילויות השונות כולל פעילויות פנאי ואטרקציות בטבע שירוכזו בשביל החיצוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית פארק מיני ישראל, הוספת שימושים והגדלת זכויות הבניה

מספר התכנית 151-0153718

1.2 שטח התכנית 58.326 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

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

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| מטה יהודה | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים |
| 197150 | קואורדינאטה X | |
| 638850 | קואורדינאטה Y | |
| | פארק מיני ישראל | 1.5.2 תיאור מקום |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נחשון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק מיני ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5469 | לא מוסדר | חלק | | 40 |

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 28/11/2013 | 1732 | 6706 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/ 30. הוראות תכנית תממ/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 1/ 30 |
| 15/11/1979 | 284 | 2578 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המתאר של מ.א מטה יהודה, אלא מעדכנת תכנית מפורטת ששינתה בעבר את תכנית המתאר (תכנית מי/827) | כפיפות | מי/ 200 |
| 14/11/2002 | 539 | 5129 | משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מי. 827 ממשיכות לחול | שינוי | מי/ 827 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|-------------------------|
| כן | | | אורי יעקב שלום | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אורי יעקב שלום | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 32 09/12/2018 | אלדד שרוני | 01/11/2018 | 78 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | | 16: 00 06/12/2018 | אורי יעקב שלום | 27/11/2018 | 1 | | מנחה | הנחיות מיוחדות לתאי שטח |
| לא | הוראות לנספח מים ביוב וניקוז | 15: 40 28/02/2019 | יאיר קורנברג | 26/02/2019 | 32 | | מנחה | מים |
| לא | תמונות סקר עצים | 17: 17 02/11/2017 | אודי בנימיני | 18/07/2017 | 68 | | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח בינוי מנחה אך מחייב לנושא גובה בינוי, קווי בניין ומיקום מתחמי הבינוי | 12: 38 03/04/2019 | אורי יעקב שלום | 06/11/2018 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | תשריט לנספח מים ביוב וניקוז | 09: 26 04/04/2019 | יאיר קורנברג | 26/02/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | מים |
| לא | | 10: 52 24/10/2017 | אודי בנימיני | 18/10/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | | 13: 15 03/04/2019 | חיים איתן | 08/10/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | | 09: 44 04/04/2019 | אורי יעקב שלום | 24/10/2017 | 1 | 1: 500 | מחייב | 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 |
|----------------|------|----|---------------|------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | פאמי נחשון | נחשון | (1) | | 08-9205458 | 08-9207459 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות אורי גבעון, כתובת: ד"ר שמשון.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | פאמי נחשון | נחשון | (1) | | 08-9205458 | 08-9207459 | |

(1) כתובת: ד"ר שמשון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | בן יהודה | 34 | 02-5392777 | 02-5318878 | |
| חוכר | | | | פאמי נחשון | נחשון | (1) | | 08-9205458 | 08-9207459 | |

(1) כתובת: ד"ר שמשון.

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 | אורי יעקב שלום | 110000 | | תל אביב- יפו | שד"ל | 7 | 074-7030437 | 03-6292881 | stabilitystudio@gmail.com |

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|-------------|--------------|---------------|---|------------|---------|-----|------------|------------|------------------------------|
| חבר עמית באיגוד מהנדסי התחבורה | יועץ תחבורה | חיים איתן | | חיים איתן ליווי וייעוץ תחבורתי | ירושלים | (1) | | 08-9714788 | 08-9714788 | |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | אודי בנימיני | 40211 | | בני ציון | חרמש | 4 | 09-7410271 | | udibltd@gmail.com |
| מנהל פרוייקט | מתכנן | אירית גיל | | אירית גיל תכנון ערים בע"מ | קרית טבעון | השומרים | 2 | 04-9837751 | 04-9533841 | irit_gil@urbanplanning.co.il |
| מודד | מודד | סרגיי טלפה | 945 | | אביעזר | (2) | | 08-9220047 | 08-9220047 | srgtlp4@gmail.com |
| מים ביוב וניקוז | יועץ | יאיר קורנברג | | סירקין - בוכנר - קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ | פתח תקוה | אימבר | 14 | 03-9239003 | 03-9239004 | shaul@sbk-eng.co.il |
| | אקולוג | אלדד שרוני | | אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ | נתניה | האומנות | 9 | 09-8854291 | 09-8854576 | esharony@netvision.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 622.

(2) כתובת: בית מס' 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

1. תכנית זאת מטרתה להפוך את פארק מיני ישראל למרכז תרבות, בילוי, שיח ישראלי וחוויה למגוון אוכלוסיות - הן תושבי המועצה והן מחוצה לה - תיירי חוץ ופנים, המתבסס על מודלים וערכים ישראלים ומעודד ביקורים חוזרים.
2. מימוש מטרות תכנית האב לתיירות של מועצה אזורית מטה יהודה.
3. שדרוג פארק מיני ישראל והסדרת הבניה בתחומו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי המפורט בטבלה מספר 5.
2. קביעת הייעודים - "מסחר ותיירות" ו-"אטרקציה תיירותית" והרחבת מספר השימושים המותרים בשטח הפארק.
3. קביעת תמהיל שימושים.
4. קביעת הוראות לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------------|---------|
| אטרקציה תיירותית | 3 |
| חניון | 4, 1 |
| מסחר ותיירות | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מסחר ותיירות | 2 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | חניון | 4 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר ותיירות | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | אטרקציה תיירותית | 3 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | חניון | 4, 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסחר ותיירות | 2 |
| להריסה | מסחר ותיירות | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------------|------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| חנייה פרטית | 10,067.23 | 17.26 |
| מתקן תיירותי מיוחד | 46,158.53 | 79.15 |
| שטח לשירותי תיירות | 2,091 | 3.59 |
| סה"כ | 58,316.76 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| אטרקציה תיירותית | 15,432.32 | 26.46 |
| חניון | 10,067.23 | 17.26 |
| מסחר ותיירות | 32,817.22 | 56.27 |
| סה"כ | 58,316.76 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | אטרקציה תיירותית |
|--------------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה יותרו תצוגת מודלים, תיירות, מתקנים לבילוי, נופש וספורט. 2. כמו כן תותר הקמה של שבילי סיור מוצללים על ידי פרגולות וסככות למנוחה. 3. יותר שימוש מסחרי לממכר מזון ומשקה וכן לשירות ותחזוקה בהתאם למפורט בטבלה 5. 4. יותר מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה המבנים לא יעלה על המצויין בטבלה 5 2. יותר למקם מתקן בקונסרוקציה קלה, בגובה שלא יעלה על המפורט בטבלה 5. |
| 4.2 | חניון |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית מי/827 2. מעבר לכך יותר מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. 3. יותר מתקן לטיהור שפכים (מט"ש) |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות <ol style="list-style-type: none"> 1. כלל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מי/827 2. המט"ש הנמצא בתחום החניון ומופיע בנספח הבינוי ובנספח הסניטארי, יקורה למניעת מטריד חזותי ומטריד ריח. מבנה זה ישולב נופי להפחתת המטרד החזותי ככל הניתן. היקף השטחים לטובת הקירוי יהיה בהתאם לטבלה 5. |
| 4.3 | מסחר ותיירות |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה יותרו השימושים הבאים: תיירות ללא איכסון מלונאי, בילוי, נופש, ספורט, הסעדה, קולנוע והקרנה, אמפיתיאטרון, קיום כנסים ואירועים, מופעים ותערוכות ובנוסף מסחר בזיקה לתיירות. 2. תותר הקמת מתקנים לבילוי נופש וספורט. 3. יותר משרדים לשירות ותפעול הפארק. 4. יותר שטחי שירות להצללה, לאחסנה לצרכי המתחם, למערכות טכניות, לסדנאות לתחזוקת המודלים, ולתשתיות ומערכות הנדרשות להפעלת הפארק. 5. המסחר יהיה בזיקה לתיירות ויכלול חנויות, בתי ממכר שונים, והסעדה |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. לאור מיקום האתר בשטח רגיש מבחינה נופית, הבינוי ימוקם במתחמי בינוי מוגדרים, באופן שישתלב בנוף ובסביבה ובהתאם לנספח הבינוי. 2. בניה חדשה תיעשה במסגרת התחום המוגדר למתחמים המופיעים בנספח הבינוי. 3. בין המתחמים יישמרו מרווחים של 10 מ' לצורך שמירה על קווי מבט אל הנוף, כמפורט בנספח הבינוי. רווחים אלה יוכלו להיות מקורים על ידי אלמנט הצללה. |

| 4.3 | מסחר ותיירות |
|-----|---|
| | <p>4. בניה חדשה תוכל להשלים או להוסיף למבנים הקיימים בשטח, ככל שהמבנה הסופי ימוקם במסגרת אחד ממתחמי הבינוי, וישמור על עקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי.</p> <p>5. נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנים, קווי הבניין ומיקום מתחמי הבינוי.</p> <p>6. תנועת הולכי הרגל הראשית במתחם תתבסס על שביל פנימי המקיף את תחום האטרקציה התיירותית. בשביל זה יישמר מבט פתוח ככל הניתן אל תחום האטרקציה התיירותית.</p> <p>7. תותר הקמת שביל היקפי להולכי רגל בגב הבינוי שאינו צופה על תחום האטרקציה התיירותית, ובתנאי שיהיה זה שביל נוסף לשביל הפנימי.</p> <p>8. גידור המתחם יבוצע באופן המאפשר מבט פתוח אל הנוף וישלב חומרים קלים (פלדה, כבלים) או גינון וצמחייה. לא יותר גידור באמצעות קירות בנויים</p> |
| ב | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על המצויין בטבלה 5</p> |
| ג | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. תותר הצבה של מתקנים סולאריים מעל גגות המבנים להפקת אנרגיה.</p> <p>2. שילוב המתקנים הסולאריים בעיצוב הבניין יתאפשר באופנים הבאים:</p> <p>א. הסתרת המתקנים באופן מלא כך שלא יהיו גלויים לצופה מן החוץ</p> <p>ב. שילוב המתקנים כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה (על ידי גג משופע או כל פיתרון עיצוב אחר באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה)</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|--------|-----------------------|---------|-------------------|---------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | עיקרי | שרות | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 5 (3) | 10 (2) | 7 | 1070 | 0 | 50 | 1020 (1) | 3 | | אטרקציה תיירותית |
| | | | | | | 5 | 0.5 | 50 | | | 50 (4) | 10067 | 1 | מתקנים הנדסיים | חניון |
| 5 | 5 | 5 | 5 | | (7) 2 | 10 | 45 | 37 | (6) 12050 | | 6000 | 6050 (5) | 2 | | מסחר ותיירות |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לא ניתן להמיר שטחי אטרקציות ושימושים אחרים המופיעים בטבלה 5 - למסחר או הסעדה. המרת שטחי אטרקציה למסחר או הסעדה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. כלל השטח העיקרי למסחר בפארק לא יעלה על 20% מכלל השטח הבנוי, ולא יעלה על 1,500 מ"ר למסחר והסעדה.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לאטרקציה תיירותית, או ליעוד תיירותי אחר, ובלבד שסך זכויות הבניה לא יעלה על המותר מתוקף תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 1000 מ"ר לצרכי הצללה ו- 20 מ"ר לצרכי שרות נוספים.

(2) כולל הצללה.

(3) ערך זה מתייחס לגובה המבנה המותר. גובה המודלים לא יעלה על 10 מ'.

(4) לטובת קירוי מתקן לטיהור שפכים.

(5) מתוכם 3,000 מ"ר לצרכי הצללה.

(6) מתוכם 3,000 מ"ר לצרכי הצללה.

(7) ולא יותר מ-10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

תכנון הצמחיה יבוצע בהתייחס לרשימת המינים הפולשים של המשרד להגנת הסביבה, כדי למנוע ככל הניתן שתילה של מינים פולשים

6.2

עתיקות

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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3

חניה

חישוב מקומות החניה יבוצע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.4

איכות הסביבה

הנחיות לממשק בין הדופן הבנוי לבין השטח הפתוח:

1. נוף וצמחייה

א. ייעשה שימוש מודגש בעצים המאפיינים את הסביבת החקלאית באזור: זית, שקד, ועצי צל למיניהם.

ב. יש לשמור על צמחיה בכלל זה עצים נמוכים במקומות בהם מוגדרים הפתחים לנוף.

ג. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחייה חסכונית במים הדורשת תחזוקה נמוכה, בעלת התאמה אקלימית לאזור ובעלת אופי איי.

ד. יש להקפיד שלא לשלב מינים פולשים בתכנון הצמחייה בהתאם לרשימת המינים הפולשים של המשרד להגנת הסביבה.

2. תאורה

א. מערך התאורה יתבסס על תאורה נמוכה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור רשות שמורות הטבע והגנים לנושא התאורה.

ב. התאורה תוגבל ככל האפשר בצדה המזרחי של התכנית הגובל בנחל נחשון.

3. אשפה - בקשה להיתר בניה תפרט את מיקום מיכלי האשפה ואת מתקני האשפה השונים לרבות דחסניות וחדרים ייעודיים.

4. איכות אויר - מבני ההסעדה והאירועים יכילו מנדפים לטיפול בפליטות מהמטבחים

5. חומרים מסוכנים - מיכלים המכילים דלקים לשימוש גנראטור הדרוש לתפעול המבנים יותקנו במאצרה תקנית אשר תמנע אפשרות של הגעת תשטיפים מזהמים לסביבה בעת תקלה/פריצה במיכל.

6. איכות אויר - כלל המטבחים אשר ישרתו את מבני ההסעדה במתחם יכילו מנדפים לטיפול בפליטות לאוויר, לצמצום ריחות ולקליטת חלקיקים.



| איכות הסביבה | 6.4 |
|---|-----|
| <p>7. אקוסטיקה - תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית שורק. הדו"ח יבחן את מפלסי הרעש הצפויים מהפעילות המתוכננת ויציע אמצעי מיגון ומגבלות שיבטיחו כי המפלס הצפוי לא יחרוג מהמפלסים המותרים על פית תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 עבור מבנה ב' במרחק של 100 מ' או יותר מגבול התכנית.</p> <p>8. פסולת בניה: יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>9. עודפי עפר: לפני תחילת העבודות באתר יש לגדר את האזור, כדי למנוע חריגה מגבולות התכנית במהלך עבודות העפר. אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית. יש לפנות את עודפי העפר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית. כל הפירה באתר לצורך עבודות פיתוח תיקח בחשבון גריפת עפר מגבול הפרויקט פנימה. תיאסר שפיכת עפר או דרדור חומר אל מחוץ לגבולות הפרויקט.</p> | |



| ניקוז | 6.5 |
|--|-----|
| <p>1. לא יותר ניקוז ישיר לכיוון נחל נחשון. הניקוז יתוכנן כך שתופחת ככל האפשר הגעה של מזהמי רכב משטח החניה הנכלל בתכנית לכיוון הנחל</p> <p>2. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב במתחם.</p> <p>3. שטחי פריקה וטעינה וחדרי פסולת וכד' יתוכננו כך שמי נגר הזורמים בשטח המגרש לא צפויים לעבור במשטחים מזהמים ולהגיע לסביבה.</p> <p>4. נגר הנוצר בשטח הפתוח יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשיהיה וחלחול טבעי בשטחי שהיה ובשטחים המגוננים, ככל הניתן.</p> <p>5. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או למערכת הניקוז.</p> <p>6. הניקוז יתואם מול רשות הניקוז</p> | |



| ביוב | 6.6 |
|--|-----|
| <p>1. המט"ש הנמצא בתחום התכנית ומופיע בנספח הבינוי ובנספח הסניטארי יקורה למניעת מטריד חזותי ומטרד ריח. יש לאפשר ככל הניתן שילוב נופי של מבנה זה להפחתת המטרד החזותי ככל הניתן.</p> <p>2. תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)"</p> <p>3. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>6. כלל שפכי המתחם והמטבחים של עסקי המזון יחוברו למערכת הביוב לאחר ניקוז דרך מפריד שומן בגודל המתאים, וכן השפכים הסניטריים, יטופלו במתקן המקומי לטיפול בשפכים.</p> <p>7. מי עיבוי מזגנים יופנו אל מערכת הביוב</p> <p>8. צינורות הביוב אשר יותקנו יהיו באיכות גבוהה למניעת בלאי ושחיקה העלולים לגרום לנזילת מי שפכים מזהמים.</p> | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">סטיה ניכרת</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p>1. המרת שטח אטרקציה תיירותית למסחר להסעדה ואירוח תהווה סטיה ניכרת לתכנית</p> <p>2. חריגה מהשימושים המותרים בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית</p> <p>3. חריגה מהגובה המותר לבינוי תהווה סטיה ניכרת לתכנית</p> <p>4. חריגה מקווי הבניין המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית</p> <p>5. חריגה מהיקף שטחי הבינוי המותרים לשימושים מסחריים תהווה סטיה ניכרת לתכנית</p> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח (לרבות היתרי הריסה וחפירה) יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המחוזית. תכנית זו תכלול הנחיות בדבר עקרונות התכנון של פיתוח השטח כלפי השטחים הפתוחים, נצפות הבינוי ושלבי הביצוע המוצעים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור שימושי מסחר יהיה השלמת פיתוח 50% מן השטחים המוצעים לצרכי תיירות, לכל הפחות.</p> <p>3. כל היתר בניה שיוגש יכלול את כל המבנים הקיימים בתוך מתחם הבינוי, המוצעים לשילוב והמיועדים להריסה</p> <p>4. אישור שימושי המסחר יעשה בהתייעצות עם משרד התיירות</p> <p>5. הוועדה המקומית תבחן בעת מתן היתרי בניה נוספים את היחס בין שטחי האטרקציה לבין שטח המסחר, באופן שישמר היחס של עד 20% שטחי מסחר (עיקרי) מכלל השטח המבונה הקיים והמבוקש (כאמור לרבות שטחי המצללות)</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית תאורה לאישור רשות שמורות הטבע והגנים</p> <p>7. יש לתאם את רשימת הצומח מול רשות הטבע והגנים, טרם עבודות גינון במעגל החיצוני של האתר.</p> <p>8. הגשת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון קו קולחים של מקורות ו/או העתקתו</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>מגישי התכנית יבצעו את עבודות התשתיות הנדרשות בתחום המקרקעין לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> | |
| <p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>א. ניתן יהיה להמשיך לעשות שימוש במבנים המסומנים להריסה, או לנקוט פעולות הדרושות לשם תחזוקתם עד שתידרש הריסתם בפועל על מנת לפתח את המגרש בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ב. הטיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------------------|--|
| 1 | היתר בניה ראשון לתכנית | א. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המחוזית ב. תיאום תכנית תאורה מול רשות הטבע והגנים |
| 3 | מתן היתר בניה ראשון לשימושי מסחר | השלמת פיתוח בפועל של 50% מן השטחים המוצעים לצרכי תיירות |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בשלביות. זמן משוער כ-10 שנים

