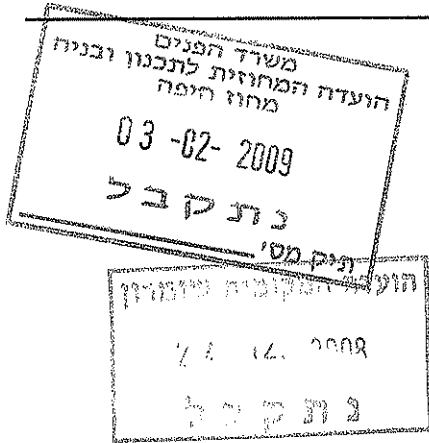


תוכנית מתאר ש/339

פארק ז'בוטינסקי
אתר לשימור – מבצר שוני

שינוי לתכנית מתאר ג/400
ושינוי לתוכנית מתאר ש/23 א'



הוראות

היוזמים: קרן קיימת לישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: טרנר ושות' אדריכלות ותכנון בע"מ

תאריך: ספטמבר 2000
אלול תש"ס

עדכון: אוגוסט 2008
אדר א' תש"ח

מהדורה: מתן תוקף 1

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 339/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4993
מיום 12.6.01

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תוכנית מס' 339/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.12.08 לאשר את התוכנית.
מאיר שטרית
מנהל מילוק התכנון קי"ר המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 339/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5935
מיום 26.3.09

תוכנית מתאר ש/339

פארק ז'בוטינסקי
אתר לשימור – מבצר שוני

שינוי לתכנית מתאר ג/400
ושינוי לתוכנית מתאר ש/23 א'

1. שם התוכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ש/339 להלן: "תכנית זו". לתכנית מצורפים:
 - 1.1 תשריט הערוך בקנ"מ 1:2,500 (להלן: "התשריט").
 - 1.2 נספח בינוי בקנ"מ 1:1,250 עם התכים בקנ"מ 1:1,250, נספח מנחה.
 - 1.3 נספח תחבורה וְחִנְיָה בקנ"מ 1:1,250, 1:500, נספח מנחה.
 - 1.4 נספח ביוב בקנ"מ 1:1,250, נספח מנחה.
 - 1.5 תסקיר השפעה על הסביבה.חמשת אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול בגבולות השטח המתוחם בתשריט בקו כהול כהה.
תשריט התכנית על המצוין בו מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
3. מקום התוכנית:

מחוז:	חיפה
נפה:	חדרה
מקום:	בנימינה
גוש:	10221
חלקות:	3,6,7
חלקי חלקות:	9,18,19,20,21
גוש:	10210
חלקות:	
חלקי חלקות:	1,2,3
גוש:	10209
חלקות:	39
חלקי חלקות:	45
אזור:	מצפון: גני רמת הנדיב
	מדרום: נחל תנינים
	ממערב: מחצבת אבן וסיד בנימינה
	ממזרח: כביש 652 ויובל נחל תנינים (באזור מעיינות שוני)
4. שטח התוכנית: כ- 300 דונם
5. בעלי הקרקע:
קרן קיימת לישראל ע"י ממ"י
משתלת אשתאול ד.ג. שמשון, מיקוד: 99775 טל: 02-9905651/2
גני רמת הנדיב ואחרים
6. יוזמי התוכנית:
ת.ד 325 זכרון יעקב, מיקוד: 30952 טל: 04-6298100
קרן קיימת לישראל,
משתלת אשתאול ד.ג. שמשון, מיקוד: 99775 טל: 02-9905651/2
7. עורך התוכנית:
טרנר ושות' אדריכלות ותכנון בע"מ, רח' כספי 25, ירושלים

8. כפיפות התוכנית:

- 8.1. התכנית מהווה תכנית מפורטת לתמ"א 22.
- 8.2. תכנית זו משנה את תכנית ג/400 ואת תכנית ש/23א'.
- 8.3. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תגברנה הוראות תכנית זו.

9. מטרות התוכנית:

- א. יעוד השטח כפארק, הכשרת האתר לביקורי קהל, מהנות נוער, מרכז למבקרים במרחב של נחל תנינים ופיתוח השטח תוך שמירה על הצמחייה הקיימת. שימור ממצאים ארכיאולוגיים במסגרת הפארק.
- ב. הקמת מחנה נוער כמרכז למהנאות נוער לרבות שירותים, מטבח וסככת אוכל; הקמת מרכז ללימודי שדה לרבות חדרי אירוח ומבנה רב תכליתי.
- ג. יעוד שטח מבצר שוני הינו כאתר לשימור, הכולל בין היתר שיפוץ ושיקום המבצר והפיכתו למוזיאון או חלל תצוגה לתולדות המקום, כולל ראשית ההתיישבות הלאומית ומלחמת המחתרות בתקופה שקדמה להקמת המדינה.
- ד. התווית דרכים חדשות, בהמשך לדרכים הקיימות, לצרכי פיתוח האתר.
- ה. התווית דרכים ושבילים להולכי רגל.
- ו. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ז. קביעת עקרונות בינוי השטח.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ט. קביעת תנאים לביצוע התוכנית.
- י. קביעת הוראות לחפירות ארכיאולוגיות באזור החקלאי המיוחד.
- יא. התכנית תהווה תכנית מפורטת לתמ"א 22.

10. רשימת תכליות והשימושים המותרים:

פארק:

10.1

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר מיועד לפארק. הפארק ישמש למטרות נופש פעיל, חניוני נופש, מופעים פתוחים, שלא על בסיס מסחרי קבוע. השטח יכלול שרותי מבקרים, כגון: שירותים ציבוריים, מזנון, מרכז מידע וביתן שומר. שירותי המבקרים ימוקמו בקווי הבניין כפי שמסומן בנספח הבינוי.

שטחי בנייה עיקריים	שטחי שירות	
216	108	מעל כניסה קובעת
0	*(108)	מתחת כניסה קובעת
216	108	סה"כ

*שטחי שירות ימוקמו בהתאם לטופוגרפיה- מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

מבנים אלו ימוקמו תוך התייחסות לתנאי הטופוגרפיה ויזחבאו בשיפוע ככל הניתן. בכל מקרה לא יעלה הבינוי על 0.75% כסות קרקע, מתוך שטח הפארק. שטח הבינוי לא יעלה על קומה 1 אחת מעל לכניסה קובעת. בחלקה 19 שבגוש 10221 – גני רמת הנדיב, לא תורשה הקמת כל מבנה אך יותרו שבילי כניסה וכל פעולה אחרת לצורך הפעלת הפארק, בליווי תכנית אדריכלית נופית. שבילי הכניסה יהיו דרכי יער לא סלולות (מצע מהודק בלבד).
באם יתגלו ממצאים ארכיאולוגיים, תורשה הקמת מבנים כשיחזור ולצורך הסברת האתר, הכול בכפוף לאישור רשות העתיקות ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון (להלן: הועדה המקומית).
בחלקה 6 שבגוש 10221 השייכת לפארק, קיים בית קברות מוסלמי עתיק לשימור. בחלקה זו לא תורשה כל פעילות שהיא למעט פעילויות הקשורות בתחזוקה, שימור וניקיון החלקה.

10.2

אזור יער:

אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות - 1926.
באזור יער כהגדרתו בתמ"א/22 יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים ע"פ הוראות תמ"א/22 בהתאם לסוג היער ומספרו, כמסומן בתשריט של תכנית זו בהתאמה לתמ"א/22 ובהתאם לפירוט להלן:

10.2.1

אזור "יער נטע אדם קיים":

- שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם. (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות).
הפעולות המותרות ביער זה הינן לפי תמ"א/22 וכדלהלן:
- הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו, ושיקומו של היער, כגון טיפול יערני הכולל נטיעת עצים מני א"י ומחטניים, טיפוחם וכריתתם וכן עבודות לשימור הקרקע.
 - יותרו הקמת חניונים וחניות. החניות יבוצעו בריכוז מרבי של 20 מקומות בכל חניה. בחניונים תותר הצבת שולחנות פיקניק עם פיתוח שטח מתאים מחומרים טבעיים כגון עץ או אבן, ובהתאם לאמור בסעיף 10.2.3.
 - הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע כגון פיתוח שבילים ודרכי יער (למעט אזורים בעלי חרסית חשופה), פינות ישיבה, וכן תותר הקמת פסלים.
 - תורשה הקמת מגדל שמירה, תצפית אש, בצורה המשתלבת בנוף ובחומר מקומי – כגון: כורכר או עץ.

10.2.2

אזור "יער טבעי לשימור":

- שטח ובו תצורות צומח טבעיות בעלי ערכיות גבוהה המורכבות ממיני הצומח של א"י. (מסומן בתשריט בדוגמא חלקה בצבע ירוק ועליו פסים אנכיים בצבע שחור מוקפים במסגרת שחורה).
הפעולות המותרות ביער זה הינן לפי תמ"א/22 וכלהלן: השטח יותר במצבו הטבעי ללא התערבות חיצונית, למעט פעולות ממשק הנדרשות לשמירתו, שיקומו ואחזקתו ומניעת שריפות. תוך שמירת המרכיבים הטבעיים.
- תותר נטיעת עצים ושיחים המתאימים לאלו הקיימים במקום, לשם שיקום וחזיוק היער הקיים.
 - על השטח מאושרת שמורת נוף ע"פ תמ"א/8, שישמר יעודה ומעמדה בהתאם להוראות סעיף 7.ג' בתמ"א/22.

10.3

אתר לשימור:

השטח המתוחם בקו שחור והמסומן במשבצות שחורות יהיה אתר לשימור.
שיקום, שיפוץ ותחזוקת המבצר הנמצא באתר לשימור והשטחים סביבו המיועדים לשימור, ילוו ע"י אדריכל בעל ידע ומומחה בשימור. שיקום המבצר יעשה כדוגמת החומר הקיים במבנה, לפי מפרט עבודות השיקום שכבר נעשו, תוך שמירה על האופי הארכיטקטוני המיוחד של המבנה ושל המעטפת החיצונית שלו, ותוך התייחסות לצורת בנייתו המקורית.
לא תותר כל תוספת בניה חיצונית במבנה האתר לשימור אלא בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978, וע"פ הנחיות שינתנו ע"י אדריכל בעל ידע ומומחה בשימור אתרים, ובתנאי שתוספת הבניה תשתלב באתר לשימור ולא תפגע בו ובצביונו.
היתרים יוצאו על סמך תכניות בינוי על פי האמור בתכנית זו למטרות ולשימושים הקבועים בה. כל בקשה תוגש עם סימון כל שינוי פנימי שיידרש והנחיות לשימור המבנה לאחר הכנת תכנית תיעוד של המקום.
השימושים המותרים יכללו תצוגת מורשת תרבות וסביבה ופעילות נלוות. בשטח התיאטרון יותרו מופעים וטקסים ציבוריים בלבד, ללא הגשת מזון. לא יותרו אירועים פרטיים או הפעלת גן אירועים, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בסעיף 2(19) בתקנות סטייה ניכרת. כמו כן, יותרו בית קפה ומסעדה אשר ישרתו את באי האתר,

בקומות העליונות של אגף הדרומי של המבצר, כולל שימוש בשטח הגג שבהמשך הקומה, וללא תוספות בניה הייצונית. הפעילויות יוגבלו לכמות של עד 100 מקומות ישיבה בתוך המבנה. במתן הוצאת היתר הבנייה תוגש חוות דעת סביבתית שתכלול התייחסות לכל פרטי הבקשה כולל מתקנים ומזגנים, השפעות על רעש, ריחות אוויר ושופכין, ובאישור איגוד ערים חדרה ומשרד הבריאות.

10.4

מחנה נוער:

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר ותחום במסגרת חומה מיועד לאוהלים / בקתות לנוער. תורשה הקמת מחנה נוער, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן: תורשה הקמת מבנים ארעיים לצורך לינה, הקמת מבנה שירותים, הקמת משטחי פעילות כולל אזור אוכל והכנתו. כמו כן, תותר הקמת מבנים לתפעול ושירות הפארק כגון מחסני כלים, מחסני גינון ובקרה. יורשה קירוי קל כגון פרגולה. הבניה לא תעלה על 10% משטח מחנה הנוער. טבלת שטחי הבנייה:

שטחי בנייה עיקרים	שטחי שירות	מעל כניסה קובעת
1000 מ"ר	148	מתחת כניסה קובעת
0	0	סה"כ
1000	148	

10.5

מרכז לימודי שדה:

השטח הצבוע בצבע כחום ותחום בצבע חום יהיה שטח למרכז לימודי שדה. באזור זה יותרו הקמת מבני אירוח בצורה מודולארית ביחידות של כ-36 מ"ר, עד 6 מיטות ליחידה ובסה"כ עד 200 מיטות לשימוש המרכז, תוך שילוב הצמחייה הקיימת. כמו-כן תורשה הקמת מבנה רב-תכליתי שיכלול בין השאר חדר אוכל, כיתות לימוד וחדרי פעילות, וכן יותרו שטחים למנהלה ומרפאה. התכנון המפורט יעשה בהתאם לקריטריונים המקובלים של משרד התיירות לתכנון ותפעול אכסניות נוער ובתאום עם משרד התיירות. הכל בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. טבלת שטחי הבנייה:

שטחי בנייה עיקרים	שטחי שירות	מעל כניסה קובעת
20%	10%	סה"כ
20%	10%	

הגובה המרבי המותר למבנה המרכזי הוא 5.50 מטר כולל קומת יציע (קומת גלריה). חדרי האירוח ייבנו עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית – כתנאי להיתר. ככלל תותר בנייה של קומה אחת עד לגובה 3.50 מטרים. באזור הנמוך של שטח הבינוי תותר בנייה של שתי קומות עד לגובה 5.50 מטרים. חומרי הגמר יהיו אבן או חומר עמיד אחר, כפי שיוחלט על ידי הועדה המקומית בזמן הוצאת היתר הבניה. שטח הבנייה העיקרי לא יעלה על 20% מתוך השטח המיועד, ושטחי השירות לא יעלו על 10%, כאשר תכסית הקרקע לא תעלה על 17.5%. החנייה תהיה לפי התקנים שבתוקף ביום הוצאת היתר הבנייה. תותר חפיפה עם החניון הציבורי שבפארק לפי התקן, בהתאם לתכנון המפורט.

10.6

אזור עתיקות:

השטח עליו משורטטים קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור עתיקות. היות ובגוש 10221 חלקות 3, 6, 7, חלקי חלקות 18, 19, 20 – משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר עתיקות המוכרז, כפר שומי, ח' אל שונה, יהולו על השטח הנדון כל נוהלי רשות העתיקות, כמפורט בחוק העתיקות התשל"ח 1978 ובייחוד כמפורט בסעיף 29א' לחוק האמור: באתר עתיקות לא יעשה אדם ולא ירשה לעשות אחד מאלה, אלא באישור בכתב מאת המנהל ורשות העתיקות, ובהתאם לתנאיהם:

- א. בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה, כרייה, קידוח, הצפה במים, סיקול, חרישה נטיעה או קבורה.
- ב. הנחת עפר, דומן, פסולת או אשפה, לרבות הנחתם בנכס הגובל באתר.
- ג. שינוי, תיקון או חוספת בעתיקה הנמצאת באתר.
- ד. פירוק העתיקה או הסרת חלק ממנה או העתקתה ממקומה.
- ה. כתיבה חריתה או צביעה.
- ו. הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר.
- ז. כל פעולה אחרת שקבע המנהל לגבי אתר עתיקות פלוני.

בנוסף יחולו ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מקדים של מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
 - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות, ביצוע חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות 1978 וחוק רשות העתיקות 1989, יעשו על ידי היזם, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, הפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
 - ה. בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, כל ביצוע פעולה, מכל סוג ומין שהוא בתחום השטחים המוכרזים כחוק, מותנה בקבלת אישור מקדים של רשות העתיקות בהתאם ובכפוף להוראות החוק.
 - ו. בהתאם לסעיף 29 לחוק העתיקות, רשות העתיקות תדרוש ביצוע בדיקות מקדימות, טרם ביצוע עבודות פיתוח בשטח, שמטרתן לאתר את המשך תוואי אמת המים. במידה ויחשפו שרידי האמה, תדרוש הרשות את שימורן באתר.
- הועדה המקומית רשאית לתת כל הקלה כסטייה בלתי ניכרת מהתכנית לשם שימור עצמים בשטח.

אזור חקלאי:

10.7

השטח הצבוע בפסים לבנים וירוקים מיועד לחקלאות מסורתית ללא הקמת מבנים כלשהם. תותרנה הפירות ארכיאולוגיות ועבודות הנובעות מכך, כולל בין היתר שימור ושחזור ממצאים במקום על פי תכנית השימור שתאושר על ידי רשות העתיקות.

עורק הנחל:

10.8

השטח המסומן בסימני + אלכסוניים בצבע כחול, הינו שטח עורק הנחל, המוגדר על פי ערוץ הזרימה וגדותיו. יותרו עבודות ניקוז ותחזוקה להבטחת זרימת המים באופן שוטף ומניעת הצפות, כולל עיצוב וייצוב גדות העורק ותוך התחשבות בשימור ושיקום צמחית הנחל ומערכות אקולוגיות, ויותר פיתוח נופי ונטיעות המתאימות לגדות נחלים בתאום עם הגופים המוסמכים.

כל פעולה בשטח תעשה בתאום עם רשות הניקוז, קק"ל ורשות העתיקות.

רצועת הנחל:

10.9

- 10.9.1 השטח המסומן בנקודות כחולות צפופות הינו שטח רצועת הנחל וסביבתו שסביב עורק הנחל ובתחום השפעתו.
- 10.9.2 ברצועת הנחל יותר עיבוד חקלאי ללא כל בניה ויותר פעולות ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים וטיפול נופי. כן יותר פיתוח נופי, שיקום מערכות אקולוגיות וחפירות ארכיאולוגיות ושימור אתרי עתיקות. כמו כן ובנוסף, לאורך עורק הנחל יותר מעבר חופשי לציבור ופיתוח השטח לרווחת הציבור לרבות פיתוח טיילת, שבילי מטיילים, שבילי אופניים, ספסלים ופינות ישיבה, דרכי

שירות לתחזוקת הנחל, מעביר מים, גשרים, סככות צל, מצללות, מגרשי ומתקני משהקים, רחבות מרוצפות, מתקנים למי שתייה, גינון ונטיעות ותשתיות תת-קרקעיות.

10.9.3. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות לשימושים המותרים בהתאם לאמור לעיל ובאופן שיתוכננו ויפותחו בזיקה לדרך ולרצועת הנחל. כל פעולה בשטח תעשה בתאום עם רשות הניקוז, קק"ל ורשות העתיקות.

דרכים:

10.10.

השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח דרכים קיימות או מאושרות. השטח הצבוע בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח לביטול דרכים מאושרות ויעודן החדש יהיה כמסומן.

השטח הצבוע באדום הוא שטח של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים. השטח הצבוע בירוק כהה הוא דרך פארק. השטח הצבוע בירוק כהה ועליו בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך יער לא סלולה.

10.10.1. דרך אזורית 652:

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. לא תותר בנייה חדשה בקו בנין מדרך אזורית 652.

10.10.2. דרך פארק:

דרך פארק תהיה לנגישות המבקרים לאתר ולא תהיה להפקעה.

10.10.3. דרך יער:

תותר סלילת דרך יער למטיילים ולצרכי תחזוקת היער. רוחב הדרך לא יעלה על 5 מטר והיא לא תהיה סלולה באספלט. בהתאם לממצאי והמלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה, אין לפתוח שבילים חדשים ביחידות הצומח הצפופות המסומנות בתשריט (בהתאם ליחידת צומח מס' 5 בתרשים א.14 בתסקיר השפעה על הסביבה). דרך היער חוצה את חלקה 19 ומחברת את פארק שוני לגני רמת הנדיב - דרך זו מיועדת להולכי רגל ולרכבי חירום בלבד; לא תורשה סלילת אספלט.

חנייה בתחום היער:

10.11.

השטח המסומן במשבצות בצבע אדום הוא שטח לחנייה מגוננת בתחום היער. החנייה על פני השטח תתבצע ללא חציבות ומילויים עד כמה שניתן, ותוך שמירה מקסימאלית על המצב הקיים, ותוך כדי נטיעות ושימור הצומח ככל שניתן. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה התשמ"ג – 1983 והשינויים להם מעת לעת, או לפי אישור משרד התחבורה. ניתן יהיה להתקין חניות במספר קטן מהנדרש בתקן ובאישור משרד התחבורה. בנוסף, ניתן יהיה לבצע שינויים במשטח החנייה בהתאם לתנאי השטח במסגרת היתר הבניה תוך שמירה על עצים ועתיקות.

מתקנים הנדסיים:

10.12.

השטח הצבוע בצבע אפור ותחום בצבע סגול וממוספר הוא שטח למתקן הנדסי. במגרש מס' 2 קיימים מתקן מים ומתקן אספקת חשמל לשירותו, ולא יותרו מתקנים הנדסיים נוספים. השטח יגונן ויטופל נופית כדי לשפר את החזית כלפי דרך אזורית 652.

ביתרת המגרשים יורשו הקמת מבנים הנדסיים לצורך שאיבת מים, טרנספורמטורים של חברת החשמל וכדומה. מבנים אלו יבנו לפי כל תקן הנוגע בדבר ויגודרו בגדרות לפי מפרט שיאושר על ידי הועדה המקומית. המגרשים יגוננו ויטופלו נופית להצנעת המתקנים בסיבתם ושילובם בפארק ובאזור. לא יהיה כל בינוי ברדיוס של 20 מטר מסביב למתקן הנדסי מספר 1 בתשריט.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	שטח בניה במ"ר/ אחרזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי			
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
פארק	216	*108	-	*108	0.75%	לפי תכנית בינוי	1	1	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי
אתר לשימור	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	-	-	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	-	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים	בהתאם לקיים
מתנה נוער	1000	148	-	-	10%	לפי בינוי	-	לפי בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי
מרכז לימודי שדה	20%	10%	-	-	17.5%	3.5 מ' למעט מבנה האירוח המרכזי שיותר עד לגובה של 5.5 מ'	-	קומה אחת, למעט באזור הנמוך של המגרש בו יותרו 2 קומות	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי

* שטחי השירות ימוקמו בהתאם לטופוגרפיה – מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

- 10.13. נטיעות ושמירה על צמחייה קיימת:**
העצים בשטח התכנית מיועדים להישמר כטבעם. ולא תאושר עקירת עץ ללא אישור פקיד היערות. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לצוות על כל פעולה שתראה לה זרושה לשם מניעת השחתתו של כל עץ או צמח המצויים בתכנית, או לצוות על העתקת עצים, או על נטיעת עצים חדשים ו/או צמחים אחרים.
- 10.14. ניקוז:**
הניקוז בשטח התכנית יהיה ע"פ עקרונות ניקוז משמר נגר. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז שתבטיח בעקרון של ניקוז משמר נגר, והשארה מקסימלית של נגר בתחום התוכנית.
- 10.15. סילוק פסולת:**
בכל בקשה להיתר יצורף לפי הצורך נספח עם ציון מקומות לסילוק הפסולת. יובטח פינוי הפסולת לאתר מאושר לשביעות רצון משרד הבריאות.
- 10.16. חשמל:**
כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות. לא יותרו קווי חשמל עיליים חדשים בשטח התוכנית, להוציא מקרים מיוחדים עקב קיומן של עתיקות ובתיאום עם רשות העתיקות. תורשה בניית מבנים לצורך טרנספורמציה רק בתיאום עם קק"ל ובמקומות המיועדים למתקנים הנדסיים ע"פ התשריט. לא יינתן היתר למבנה, או לחלק ממנו, שימוקם מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים.
- 10.17. אספקת מים:**
אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים האזורית.
- 10.18. ביוב:**
התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית האזורית עפ"י עקרונות נספח הביוב לתכנית ובהתאם לתכנון מפורט אשר יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא יינתן היתר בניה בשטח אתר מחנה הנוער ובשטח מרכז לימודי השדה, וגם לא תותר הפעלתם, בטרם התחברות שטח התוכנית למערכת הביוב האזורית.
- קולטי שמש:**
לא יותרו קולטי שמש בשטח המיועד לאתר לשימור, ו/או בשטח הפארק.
- 10.19. עודפי עפר:**
עודפי עפר ישמשו לשיקום נופי ומילוי לפי הצורך או לכל שימוש חוזר אחר בתחום התכנית, אשר יפורט במסמכי תכנון לפני הבצוע. יתרת עודפי העפר יועברו לאוגר ביניים ו/או לשימוש בפרויקטים אחרים המבוצעים באותה העת. רק לאחר מיצוי האפשרויות הנ"ל ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה, תותר העברת עודפי עפר לאתר הטמנה מאושר כדן.
- 10.20. היתרי בניה:**
- 10.20.1. היתרי בניה בכל יעוד ויעוד יותנו באישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח היעוד, שתלווה ע"י אדריכל נוף.
- 10.20.2. לא יינתן היתר בניה בשטח מחנה הנוער ובשטח מרכז לימודי השדה, וגם לא תותר הפעלתם, בטרם התחברות שטח התוכנית למערכת הביוב האזורית, בהתאם להוראות סעיף 10.18.
- 10.20.3. עם מתן היתר בניה ראשון לתכנית זו יתואמו הסדרי התנועה בהתחברות לדרך מס' 652 עם החברה הלאומית לדרכים.
- 10.20.4. לא ניתן יהיה לקבל טופס אכלוס למבנים באתר מחנה הנוער ובשטח מרכז לימודי השדה, שהינן פונקציות חינוכיות הכרוכות גם כשהייה ארוכת טווח של אנשים במקום, עד אשר יסתיימו פעולות החציבה במחצבת בנימינה.
- 11. היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

השטח המסומן בתשרית כדרך ציבורית יופקע ויירשם כחוק על שם הרשות המקומית. למעט ההפקעה של דרך אזורית מס' 652 שתהיה ע"ש המדינה.

12. הפקעה:

13. חתימות:

חתימת בעל הקרקע

קרן קיימת לישראל
תכנון וייעוץ
מרחב מרכז

חתימת מגיש התוכנית

ע"מ ושות'
אדריכלות ותכנון בע"מ
רח' כנסת 2, תל אביב 6109902
טל. 03-6222222

חתימת המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית פ"מ א"ב 339/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 305 מיום 13-01-09

תאריך: 09-01-09

מחנכס הועדה

מקום
תוכנית
4.2.09

15 ספטמבר 2008
טו אלול תשס"ח

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית פ"מ א"ב 339/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 514 מיום 20-10-08

תאריך: 09-01-09

מחנכס הועדה