

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0954040

חוות אהרנסון - מרכז מורשת חינוך וחקלאות



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2023

לאשר את התוכנית

14/11/2023



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

"חוות אהרנסון" בעתלית, הנה אתר מורשת לאומי המהווה - נקודת ציון משמעותית בהיסטוריה של הציונות ופיתוח המחקר החקלאי המודרני של ארץ ישראל.

החוה הוקמה על ידי אהרן אהרנסון בשנת 1910 ושימשה כתחנת ניסיונות חקלאיים - עד 1917 - פעילות החווה התמקדה בתחומים: התאמת גידולים חקלאיים ושיטות עיבוד מתקדמות לתנאי הארץ, חינוך והקניית ידע לחקלאים בארץ, השבתת קרקע והכשרתה לחקלאות, פיתוח זנים מקומיים פיתוח שיטות השקיה, דישון והדברה, מיכון חקלאי וחיזוק קשרי מחקר עם חוקרים בעולם.

במהלך מלחמת העולם הראשונה, הוקמה רשת הריגול ניל"י - והחוה שמשה כהסוואה לבסיס הפעילות המרכזי שלה.

באוקטובר 1917 נחשפה הרשת, חלק מחבריה נתפסו ונהרגו והתורכים העלו באש את החווה והמבנים בה נפגעו קשות.

מתקופת המנדט ועד היום - מנוהלת החווה ע"י קרן אהרנסון, שהמשיכה לקיים בה פעילות חקלאית, בשילוב פעילות חינוכית במסגרת אתר מחנות קיץ לתנועות הנוער ע"ש הנריאטה סולד.

בתכנית המתאר עתלית כוללנית ג/555 הוכרזו מתחם מבני החווה ההיסטוריים ושדירת הווינגטוניות כאתרים לשימור.

בתכנית מתאר עתלית 303-0161620 - נקבעו בסעיף 6.14.7.1 הוראות מיוחדות לאתר הלאומי חוות אהרנסון. - תכנית מפורטת זו באה להסדיר את מצבה הסטטוטורי של החווה בהתאם להנחיות תכנית המתאר, ברוח השימושים ההיסטוריים שלה ומטרות קרן אהרנסון.

חזון התכנית:

הקמת מרכז מבקרים במתחם ההיסטורי של חוות אהרנסון בו יוצג סיפורו של המחקר והפיתוח החקלאי הציוני מימי אהרנסון ועד ימנו, לצד סיפור פעילותה של מחתרת נילי במקום. התצוגה תוצב במבנים ובמתקנים החקלאיים ההיסטוריים אשר ישומרו וישוחזרו וכן במרחב הפתוח ובחממה.

ממערב למרכז המבקרים יוקמו שלושה מוקדי חינוך וחקלאות משלימים:

חניון לילה בהתאם לתקני משרד החינוך ומשרד התיירות, מכינה קדם צבאית ברוח חזונו של אהרנסון שתעסוק בין השאר בתפעול המתחם וחווה תיירותית חקלאית שיקומית שתאפשר התנסות חוויתית לקהלים שונים ובה יועסקו נפגעי הלם קרב ובעלי צרכים מיוחדים.

ציר שדירת הווינגטוניות שהוגדר כחורשה לשימור, יהווה ציר הולכי רגל מרכזי למבקרים בפעילויות השונות בחווה.

התכנית המפורטת קובעת שלושה ייעודי קרקע:

במזרח "אזור לאטרקציה תיירותית" שיהווה את מרכז המבקרים שהגישה אליו ממזרח (תא שטח 1)

במערב "ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות" שהגישה אליו מדרום (תא שטח 2A)

תא שטח מס' 2A עוטף את המתחמים המיועדים לבניה וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות"

חניון הלילה (מתחם A): אזור מאהל בתוך חורשה קיימת, עבור קבוצות, בתי ספר ותנועות נוער. (תא שטח 3A)

מבני השירות לחניון הלילה (מתחם B): לפי פרוגרמה של משרד החינוך (תא שטח 3B)

חוות חקלאית- תיירותית- שיקומית (מתחם C): מבני משק וסדנאות בהם תתקיים פעילות חקלאית קבועה בה

ישולבו אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים. (תא שטח 3C)

מכינה קדם צבאית ע"ש אהרן אהרנסון (מתחם D): מבני כיתות, חדר אוכל ומגורים עבור 50 חניכי המכינה. (תא

שטח 3D)

מבני משק חקלאיים (מתחם E): בתי רשת לגידולים חקלאיים (תא שטח 2E)

האזורים בתא שטח 2 שמחוץ לתאי שטח אלו, ימשיכו לשמש בייעוד חקלאי הנוכחי כמטעי זיתים וחרובים, שדות וחרושה קיימת.

שביל האופניים הועבר במסגרת התכנית להרחבת כביש 721 (303-0524082) לשטח שהופקע מהחוה לאורך הכביש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חוות אהרנסון - מרכז מורשת חינוך וחקלאות
		מספר התכנית	303-0954040
1.2	שטח התכנית		128.062 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	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	חוף הכרמל
	קואורדינאטה X	196610
	קואורדינאטה Y	735080

1.5.2 תיאור מקום

חוות אהרנסון נפרשת בחלק מצידו הדרומי של כביש 721 בקטע מצומת כביש 4 עד מחלף עתלית הצומת עם כביש 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עתלית

שכונה חוות אהרנסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10529	מוסדר	חלק		8

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חכ/ 126 / ח/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 126 / ח/ א. הוראות תכנית חכ/ 126 / ח/ א תחולנה על תכנית זו.	6810	5815		01/06/2014
303-0524082	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0524082. הוראות תכנית 303-0524082 תחולנה על תכנית זו.	8949	6918		29/06/2020
303-0161620	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	8825	5561		27/04/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקוסטי סביבתי	05: 04 26/06/2022	אלכס צוקרמן	23/06/2022	9		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח - נופי - שימורי	05: 29 22/03/2023	משה לנר	22/03/2023	15		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר איכות האוויר	04: 55 21/08/2022	אבי מושל	24/07/2022	21		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכניות מאושרות	17: 33 11/09/2023	רחל שלם	11/09/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך סביבתי	17: 48 11/04/2021	נעמה אשור בן ארי	11/04/2021	31		מנחה	דוח סביבה
לא	נספח ניקוז	16: 28 05/04/2021	אברי ליבנה	25/03/2021	6		מנחה	ניקוז
לא	תעוד חוות נסיונות בעתלית	15: 57 21/08/2022	טליה פרידמן ראודניץ	21/08/2022	81		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	בינוי ופיתוח	15: 40 14/09/2023	משה לנר	14/09/2023		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה וחניה	09: 38 19/09/2023	אלי מילר אבוזגלו	18/09/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב - פרשה	17: 20 05/04/2021	איליאן גרדזייקוב	05/04/2021	10		מנחה	תשתיות
לא	מערכות מים וביוב	17: 22 05/04/2021	איליאן גרדזייקוב	05/04/2021	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	מערכת ביוב	17: 24 05/04/2021	איליאן גרדזייקוב	05/04/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות

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 מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל			04-8136215		
	פרטי	(2)		קרן אהרנסון בע"מ	זכרון יעקב		40	04-6390119		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

(2) כתובת: המיסדים 40 זכרון יעקב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215		rachel1shalem@gmail.com
פרטי			קרן אהרנסון בע"מ	זכרון יעקב	(2)	40	04-6390119		rachel1shalem@gmail.com

(1) כתובת: עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

(2) כתובת: המיסדים 40 זכרון יעקב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	נעמה אשור בן ארי			כפר אדומים		(1)			naamabenari1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	איליאן גרדז'יקוב			בית דגן	(2)		03-9775000		Ilian.Guerdji kov@barangr oup.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	124062		מגידו	(3)		04-9893078	04-9893502	avri@palgey- maim.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80669		טירת כרמל	(4)		04-8577439	04-8577441	office@laner- arch.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	אבי מושל			צור הדסה	בשמת (5)	14	02-5702935	02-5702935	Avi.m@amsv iva.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102		חיפה	(6)		04-8373763	04-8373764	eli@noameng .co.il
אדריכלית יועצת שימור	אדריכל	טליה פרידמן ראודניץ	78758		בנימינה- גבעת עדה	(7)				mshimur@g mail.com
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן	00053501		אריאל	(8)			077-3320435	Zuckerman.al ex@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(9)	17 א	04-8420528		bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 91, כפר אדומים, 90618.

(2) כתובת: חב' ברן ישראל - שד' מנחם בגין 5, בית דגן 50200.

(3) כתובת: מתחם מ.א. מגידו מיקוד 1812000.

(4) כתובת: היוזמה 2 טירת כרמל 39101.

(5) כתובת: בשמת 14/1 צור הדסה מיקוד 9987500.

(6) כתובת: משרד נעם ליבנה הנדסה בע"מ רח' ברנדיס 3, חיפה 3445501.

(7) כתובת: ת.ד. 194 בנימינה.

(8) כתובת: קומפורט- ת.ד. 4010 אריאל 4070006.

(9) כתובת: הגדוד העברי 17 א' קריית חיים.

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
אתר לאומי	מבנה או קבוצת מבנים לרבות סביבתם הקרובה שהם בעלי חשיבות לאומית, היסטורית בהתפתחות היישוב בארץ
אתר/מתחם לשימור	מרחב פתוח, מבנה או קבוצת מבנים, לרבות סביבתם הקרובה, אשר הינם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכאולוגית והם כלולים ברשימת אתרים לשימור בתכנית.
מכלול לשימור נופי	שטח פתוח ייחודי, טבעי או מעשה ידי אדם, בתחום הישוב או האתר, שמאפייניו הינם בעלי ערך לשימור במסגרת פיתוח עתידי, לרבות צמחיה, חומרי גמר ועקרונות התכנון והעיצוב

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**

הסדרת מתחם החווה החקלאית ההיסטורית - חוות אהרנסון, כאתר לאומי לשימושים של תיירות, חקלאות וחינוך ברוח חזונו של אהרן אהרנסון ובדגש על חיבור עבר הווה ועתיד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת כללים לשימור ושיחזור המבנים ההיסטוריים בחווה.
 2. קביעת שימושים הוראות וזכויות בניה בהתאם לתאי השטח והמתחמים בחוות אהרנסון.
 - 2.1 - אזור ביעוד של "אטרקציה תיירותית"
 - 2.2 - אזור חקלאי בסימון "הנחיות מיוחדות" ו-4 מתחמים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" המיועדים לפיתוח ומתחם למבנים חקלאיים.
 - A- מתחם לחניון לילה (תא שטח 3A)
 - B- מתחם למבני שירות לחניון הלילה (תא שטח 3B)
 - C- חווה חקלאית תיירותית שיקומית (תא שטח 3C)
 - D- מתחם למכינה קדם צבאית ע"ש אהרן אהרנסון (תא שטח 3D)
 - E- גידולים ומבנים חקלאיים (תא שטח 2E)
- מטע זיתים וחרובים ללא כל פיתוח באזור החקלאי בסימון הנחיות מיוחדות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אתרקציה תיירותית	1
קרקע חקלאית	2A, 2E
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A, 3B, 3C, 3D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר לאומי	אתרקציה תיירותית	1
אתר לאומי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A, 3B, 3C, 3D
אתר לאומי	קרקע חקלאית	2A, 2E
אתר/מתחם לשימור	אתרקציה תיירותית	1
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A, 3B, 3C, 3D
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	2A, 2E
בלוק מבנה לשימור	אתרקציה תיירותית	1
בלוק עץ/עצים לשימור	אתרקציה תיירותית	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A, 3B, 3C, 3D
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2A, 2E
גבול מגבלות בניה	אתרקציה תיירותית	1
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2A
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	2A
הנחיות מיוחדות	אתרקציה תיירותית	1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2A, 2E
חורשה לשימור	אתרקציה תיירותית	1
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3D
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	2A
להריסה	אתרקציה תיירותית	1
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3C
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	2A
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	2A
שימור נופי	אתרקציה תיירותית	1
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A, 3B, 3C, 3D
שימור נופי	קרקע חקלאית	2A, 2E
תחום השפעה	אתרקציה תיירותית	1
תחום השפעה	קרקע חקלאית	2A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית בהנחיות מיוחדות	128,062.71	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	128,062.71	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.65	27,724.47	אטרקציה תיירותית
23.49	30,085.76	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
54.86	70,252.48	קרקע חקלאית
100	128,062.71	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>המתחם ישמש ליעודים הבאים: תיירות חקלאית, חינוך ומורשת. המבנים הכוללים גם מבנים לשימור ולשיחזור ישמשו כמרכז מבקרים: תצוגה, חדר הרצאות, חנות מזכרות ומזנון, משרדי האתר וביתן שומר, שירותים, אחסנה ומיגון בהתאם להוראות הג"א, חממות, בתי רשת ומתקנים לגידול צימחי, חממת תצוגה של פיתוחים חקלאיים, מצללות ואזורי חניה. יותרו שיקום והקמת מתקנים שהיו בחוות הנסיונות ההיסטורית כגון: מתקן השבשבת, באר ומשאבה וכד' מבנה החווה שנהרס יותר לבניה ושיחזור מחדש. תותר בניה במרווחים לשחזור מבנה הצריף שנהרס ולמבנה הקיים לשימור על בסיס תיק התעוד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מצללות - הפרגולות יעוצבו מחומרים טבעיים תוך שמירה על רוח המקום. שיחזור המבנים והמתקנים ההיסטוריים של החווה החקלאית של אהרון אהרנסון ייעשה בהתאם לתיק התיעוד המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. יישמר הפיתוח הנופי שבוצע במתחם ההיסטורי לרבות הנטיעות, השבילים, התאורה ומערך החניה, פיתוח ששמר על צביונה ההיסטורי של החווה בהלימה לתיק התיעוד. מבנים חדשים יוצנעו הן מבחינת הגובה והן מבחינת תכנון אדריכלי מאופק כולל חזיתות, חומרי חיפוי חלונות פרזול ואלמנטים אחרים הקשורים למבנים. מבנים אלו ישמשו כמבני עזר התומכים את השימושים המותרים במבנים לשימור ויורחקו ככל שניתן מהמבנים העיקריים המיועדים לשימור. מיקומו של המבנה לשיחזור יקבע על פי מסמכי תיק התיעוד. שדרת עצי הושינגטוניות מסומנת כשדרה לשימור בתחום האטרקציה התיירותית וניתן יהיה לפתח בתחומה ציר מעבר לשימוש המבקרים וצוות המתחם בלבד.</p>
4.2	<p>קרקע חקלאית</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח החקלאי המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו גידולים חקלאיים כגון: מטע זיתים, חרובים ועוד. יותר פיתוח צנוע ברוח הפיתוח הנופי שבוצע במתחם ההיסטורי והכולל מעברים, חניות, תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, שטח זה יהווה את השטח הפתוח לפעילויות של משתמשי המתחמים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות. בשטח החקלאי המסומן בתחום מגבלות בניה - יותרו גידולים בלבד ויחולו עליו הנחיית בהתאם לסעיף 6.1 ב חלק מהשטח מסומן כחורשה לשימור עבור שדרת הושינגטוניות מתחם E (תא שטח 2E) - מיועד למבני משק חקלאיים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>E2 - מתחם מבני משק חקלאיים למוסד השיקומי- חממות, בתי גידול ובית אריזה לטיפול ראשוני בתוצרת החקלאית כיסוי רשת - גובה כיסוי רשת עד 2.0 מטר מעל לגובה המקסימאלי של הגידול בהתאם להנחיות משרד החקלאות, (כיסוי הרשת ללא חישוב שטחים).</p>

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>יבוצעו נטיעות חדשות למיסוך בפני מפגעים בסביבה הקרובה (כביש 721, תחנת הגזם והתחמ"ש) שסביב למתחם, בחירת העצים תהיה בהלימה לעצים הקיימים במתחם.</p>	
<p>שימור סימון מהתשריט: חורשה לשימור שדרת הושינגטוניות - המסומנת בתשריט כחורשה לשימור תשמר ותמשיך להוות ציר תנועה במתחם של החווה.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4 מתחמים שסומנו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (תאי שטח 3A,3B,3C,3D) מיועדים לשימושים הבאים: A- חניון לילה משולב B- אזור המבנים לשירות חניון הלילה C- חווה חקלאית/תיירותית/שיקומית D- מכינה קדם צבאית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח א- ב- 4 מתחמים שסומנו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (תאי שטח 3A,3B,3C,3D) הבינוי יותר רק בתחום תאי שטח אלו ובקווי הבנין המסומנים. ישמר עיצוב אדריכלי פשוט ומאופק, בהלימה לאופי החווה. התכנון ייתן מענה לעיצוב החזית החמישית, כך שיוסתר בה מתקנים כגון מיזוג אויר, דודי שמש, לוחות סולריים וכדומה. A- חניון לילה משולב: מיועד לתפוסה של כ-300 מבקרים, להקמת אוהלים לשהיית לילה. תותר הקמת משטחים קבועים שימשו בסיסים להקמת אוהלים וכן מתקנים לפעילות חוץ. זכויות הבניה במתחם זה נועדו לאוהלי קבע ללינה ולמיגון עפ"י הוראות פיקוד העורף. B- אזור המבנים לשירות חניון הלילה- חדרי לינה למורים ולמלווים, משרדים להנהלה ולצוות, מקלחות שירותים ומטבח, אחסנה, ומרחב מוגן. C- חווה חקלאית/תיירותית/שיקומית הכוללת משרד להנהלה וצוות - אולם קבלה, כיתות/סדנאות, שירותים מטבח וחדר אוכל, אחסנה ומיגון בהתאם לדרישות פיקוד העורף. D- מכינה קדם צבאית - ובה מגורים לכ-50 חניכים ואנשי צוות, חדר אוכל ומטבח, משרד, כיתות אולם התכנסות, אחסנה, מיגון על פי הוראות פיקוד העורף וכל הנדרש למכינה הקדם צבאית.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח הפיתוח הנופי במתחמים אלו יהיה ברוח הפיתוח שנעשה במתחם ההיסטורי וישמור על רוח המקום כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) הפיתוח של דרך גישה מוטורית, אזורי חניה ושבילים יהיה מחומרים שיאפשרו חלחול, בהם ישולבו תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת. העצים הקיימים במתחמים אלו הינם לשימור ונטיעות שיתווספו יהיו מאותם המינים. יותרו הקמת פרגולות מחומרים טבעיים, לא תותר סגירת פרגולות (לרבות סגירת חורף זמנית).</p>	<p>ב</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
אטרקציה תיירותית	1	מבנים לשימור ושיחזור ואחרים	27500	1528	1528	5.5 (2)	1 (3)	5	5	5	5	40 (4)
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3A	חניון לילה - מתחם A	9500	1000	1000	4	1	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3B	שירות להניון הלילה - מתחם B	2500	1100	1100	5.5 (7)	1	(8) 5	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3C	חוה חקלאית - מתחם C	10000	1350	1350	5.5 (10)	1	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3D	מכונה קדם צבאית - מתחם D	7000	1200	1200	5.5 (7)	1	(11) 4	(6)	(6)	(6)	(6)
קרקע חקלאית	2E	מבני משק מתחם E-	4000	1000	1000	(12)	1	(8) 5	(6)	(6)	(6)	(6)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

השטחים העיקריים הם שטחי ברוטו וכוללים בתוכם את שטחי השירות.

יותר ניוד זכויות בין תאי השטח 3A, 3B, 3C, 3D בהיקף של עד 10%.

מצללות:

בתא שטח מס' 1 (יעוד אטרקציה תיירותית) - תותר הקמת מצללות עד 2% משטח התא

בתאי שטח מס' 3A, 3B, 3C, 3D (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות) - תותר הקמת מצללות עד 4% משטח כל תא

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי הפרוט הבא: שטח למבנים לשימור ושיחזור 348 מ"ר עבור מבנה החווה הקיים, מבנה המחסן ומבנה נוסף לשיחזור בחווה.

שטח למבנים חדשים 180 מ"ר עבור עמדות קליטת קהל, שירותים, אחסנה, מיגון על פי דרישות הג"א וביתן שומר עד 28 מ"ר.

שטח למבנים חקלאיים - 1,000 מ"ר.

(2) שיא גג משופע למבנים המיועדים לשימור ושיחזור יהיה ובהתאם לתיק התעוד, למבנים חדשים אחרים 5.5 מ' לגג משופע ו-4 מ' לגג שטוח גובה מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- (3) מס' הקומות למבנים לשימור ושיחזור יהיה בהתאם לתיק התעוד לכל הבניה אחרת חדשה תותר הקמת קומה אחת בלבד.
- (4) תותר בניה במרווחים לצרכי שימור ושיחזור של מבני החווה המקוריים בלבד בהתאם לנספח התיעוד והשימור של התכנית.
- (5) לאוהלי קבע.
- (6) בהתאם לתשריט בגבולות המתחם.
- (7) 5.5 מ' לגג משופע ו-4 מ' לגג שטוח.
- (8) קו בנין דרומי.
- (9) 1,000 מ"ר למבנים חקלאיים + 350 מ"ר לשאר המבנים.
- (10) 5.5 מ' לגג משופע ו-4 מ' לגג שטוח , גובה מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- (11) קו בנין מזרחי.
- (12) גובה מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

אזורים מיוחדים

תחומי השפעה בתכנית מתוקף תכניות מאושרות

א. תחום השפעה מתכנית 303-0398404 מט"ש ניר עציון - מומלץ למנוע יעודי קרקע חדשים בשטחים הקרובים למכון, ברדיוס של עד 200 מטר מסביבו, ליעודי קרקע רגישים כגון מגורים, תיירות, מוסדות ציבור וכד'. לגבי מרחק הקטן מהאמור, ידרש אישור משרד הבריאות. (המסומן כתחום השפעה).

לא יותרו שימושים הכוללים לינה בתחום 200 מ' ממט"ש ניר עציון המסומן בתשריט כתחום השפעה.

ב. מגבלות בניה ופיתוח מתכנית 303-0524082 הרחבת דרך מס' 721 ממחלף עתלית ועד לדרך מס' 4

תחום השפעה זה מהווה מגבלות בניה ופיתוח על יעוד הקרקע והשימושים המותרים ובכפוף לכך שלא ייפגע כל שימוש בדרך ובצרכיה, לרבות בטחון הנוסעים בדרך, נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה. (המסומן כתחום מגבלות בניה)

הוראות פיתוח- בשטח זה יזם התכנית (303-0524082) יהיה רשאי לבצע את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה המקומית אישרה את מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה:

- טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי ו/או השבת שטחים לחקלאות של השטח או לצורך מעברים עיליים ותת קרקעיים.
- הסדרת ניקוז
- התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.
- הקמת שטחי התארגנות ומחנות קבלן, דרכים זמניות (לרבות לטובת ביצוע הסדרי תנועה), וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישרין לצרכי ביצוע הדרך ובלבד שאינם בשטחים רגישים סביבתית.
- הקמת מיגונים אקוסטיים
- ניתן יהיה להעתיק תשתיות ומתקני תשתית ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית 303-0524082 ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית 303-0524082.
- מגבלות למסדרון תשתיות חשמל לפי חכ/126/ח/א המסומן בתכנית כגבול מסדרון תשתיות עילי.

- תנאי להיתר - נדרש סקר אקוסטי.
- 1.1 - מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, ובכלל זה בחוות אהרנסון, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.90).
- 1.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה, המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוץ חיפה.
- 1.3 במידה ומפלסי הרעש שימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל לערכים המירביים המותרים כנאמר בסעיף 1.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.
2. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.1	אזורים מיוחדים
	<p>לכך מחברת החשמל, לרבות לביתני שירותים לצרכים חקלאיים ומבנים חקלאיים.</p> <p>3. בתחום המסדרון ניתן להקים ביתני שירותים לצרכים חקלאיים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים בגובה שלא יעלה על 3 מטרים, תוך הבטחת גישה לעמודי החשמל ועמידה בהנחיות הבטיחות של חברת החשמל.</p> <p>4. תוואי קווי החשמל המסומנים בתשריט הוא עקרוני, מיקום קווי החשמל ועמודי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל אולם לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן תקף.</p>
6.3	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>(1). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(2). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30






תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.3	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.4	שימור
	<p>1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1 יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על בסיס תיקי תיעוד מלאים לכל האתרים לשימור או לשיחזור בתחומו. התכנית ותיקי התיעוד יוכנו ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום ויובאו לקבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית ולאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר. בבקשה להיתר יקבעו אופן מימוש זכויות הבניה, חומרי הבניה ופרטי הגמר, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים, אופן ביצוע העבודות וכל דבר הקשור לאתר ולתוספות הבניה, לרבות הפיתוח הנופי.</p> <p>3. לא תתאפשר תוספת בניה על גבי או בצמוד למבנים ולמתקנים המיועדים לשימור, למעט לצרכי הנגשה, ובאופן שלא ייפגעו ערכי השימור.</p> <p>4. בניה חדשה תותר במרחק שלא ייפחת מ-15 מ' מהאתרים הקיימים לשימור.</p> <p>5. התקנת תשתיות ומתקנים כגון יחידות מיזוג אוויר, מעלית, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים ככל שתידרש, תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, הן במבנים לשימור והן במרחב הפתוח, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>6. חומרי הגמר בפיתוח והנטיעות יבחרו בהלימה לממצאי תיק התיעוד. יושם דגש על שימור דקלי הושינגטוניה והעצים העתיקים בחווה.</p> <p>7. החניה המתוכננת בחלק המזרחי של תא שטח 1 תתוכנן כ'חניית מטע' מרובת עצים (קיימים וחדשים), 5 עצים לכל מקום חניה, תוך העדפת השימוש בחיפויי קרקע המשתלבים בנוף.</p> <p>8. שער החווה ההיסטורי ישוחזר ומיקומו יקבע בתכנית בעת הכנת הבקשה להיתר על ציר שדרת הושינגטוניה בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p> <p>9. האתר יתוכנן כמתחם/קמפוס הפתוח לציבור, הגידור יתאפשר רק בהיקף המתחם ולא תותר חלוקה פנימית באמצעות גדרות או חלוקה של כלל המתחם או חלוקה של שדרת הושינגטוניה.</p> <p>10. רשימת המבנים לשימור:</p> <p>1. מבנה החווה</p> <p>2. מבנה החווה</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.4 שימור</p> <p>3. באר ושבשבת 4. מיכל המים</p> <p>11. תחום התכנית מוגדר כאתר לאומי. פיתוח השטח ידגיש את נוכחות מרכיבי השטח ההיסטוריים ואת ערכם בגרעין המקורי של בית החווה. פיתוח ובינוי חדשים ישמרו על העקרונות המיוחדים והמאפיינים את מרכיבי החווה ההיסטורית. הצמחיה החדשה במקום תתוכנן ותיבחר כך שתשתלב בצמחיה הקיימת וההיסטורית במקום.</p> <p>12. שימור נופי : שימור הפיתוח נופי הינו עקרון מהותי בכל תחום התכנית. פיתוח ובינוי חדשים ישמרו על אופי המתחם ההיסטורי הקיים וישולבו במתחמים לפיתוח עתידי. גמר הדרכים והחניות יהיה ממצעים מהודקים תחומים באבני שפה, השבילים המונגשים יבוצעו מבטון מסורק בשילוב דקים מעץ. התאורה תהיה מאופקת על מנת למנוע זיהום אור. הצמחיה החדשה במקום תתוכנן ותבחר כך שתשתלב בצמחיה ההיסטורית הקיימת, לרבות הנטיעות החדשות למיסוך מול המפגעים הסובבים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>הבינוי בשטח התכנית ישאיר לפחות 30% שטחים חדירים למים וללא פיתוח כלשהו.</p> <p>1. שטח התכנית יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. 2. תתאפשר זרימת מי הגשמים לעבר השטחים החקלאיים בחלק המערבי של התכנית, מי הנגר מהגגות ומשטחי האספלט יופנו לשטחים מחלחלים פנויים מפיתוח בתוך התכנית ולצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים במתחם מהווים חלק מהותי בו העצים הבוגרים מסומנים לשימור. עצים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הוצאת היתרי בניה למתחמים השונים בתכנית</p> <p>1. ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר שתתייחס רק למתחם מסויים המפורט בתכנית זו.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>2. הבקשה להיתר תכלול פירוט של הפיתוח הסביבתי בתא השטח, כולל קביעת מפלסים, שבילים, מדרכות, חומרי גמר, נטיעות, גדרות ושערים, פתרונות ניקוז ושילוט. ינתנו הוראות לגבי סוגי צמחייה (מקומית וחסכונית במים) תוך הימנעות וטיפול בצמחיה פולשנית. שימור שדרת הושינגטוניות יעשה על פי הנחיות אגרונום ואדריכל נוף.</p> <p>3. תשריט בינוי כללי שיפרט את מלוא פוטנציאל הזכויות ופרוט המבנה/מבנים המבוקשים להיתר.</p> <p>4. תשריט תנועה וחניה לכל שטח התכנית יהיה תנאי להיתר לכל אחד מהמתחמים.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים לשימור או לשיחזור יהיה השלמת תיק תעוד בהתאם לסעיף 6.4 (שימור).</p> <p>6. תנאי להיתר בניה לחניון לילה משולב יהיה השלמת ביצוע והפעלת קו הביוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.8	תשתיות
	<p>כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות</p> <p>א - מים</p> <p>אספקת מים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של מקורות.</p> <p>ב - הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש במידה ותהיה דרישה של שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג- ביוב</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ו/או היח"ס.</p> <p>ד- תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים</p> <p>ה- סידורי אשפה</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.9	קווי בנין
	<p>קווי הבנין לאורך כביש 721 הינם 40 מ', יחד עם זאת, תותר בנייה במרווחים לצרכי שימור ושחזור של מבני החווה המקוריים בלבד בהתאם לנספח התיעוד והשימור של התכנית. תיאסר כל בניית מבנה חדש בתוך קווי הבנין מדרך 721 למעט מבנים היסטוריים לשימור ושחזור בהתאם לתיק התעוד.</p>

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	<p>לא תותר חלוקה תכנונית או קניינית של השטח למגרשים נפרדים ועצמאיים.</p>

6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגידור יתאפשר רק בהיקף המתחם ולא תותר חלוקה פנימית באמצעות גדרות או חלוקה של כלל המתחם או חלוקה של שדרת הושינגטוניות.</p> <p>מבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להיתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.12	סטיה ניכרת
	<p>כל שימוש אחר מהשימושים שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת</p>

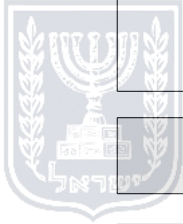
7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע מדורג של פיתוח המתחם ותותר הגשת בקשות להיתרי בניה לפי תאי השטח	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30