

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0358135

שיקום מחצבת נחלה - נופש ושימור ערכי טבע

מחוז

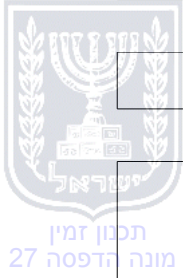
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כללי:

בתחום גבולות משבצת מושב נחלה קיים שטח אשר שימש בעבר לכריית כורכר, אתר כרייה 617 ב', האתר בוטל במסגרת עדכון תמ"א 14/ב ואשר ייעודו הנו קרקע חקלאית מכוח תכנית מס' 207/03/6 שהיא תכנית מפורטת למשבצת המושב.

אתר המחצבה עשיר בצמחייה טבעית, בעלי חיים מכל הסוגים אשר זהו אזור מחייתם וכן מינים רבים של ציפורים המקננות במצוקי הכורכר אשר נוצרו עקב עבודות הכרייה שבוצעו במקום. בכוונת המועצה האזורית יואב לשנות את ייעוד הקרקע באזור זה, במטרה לאפשר פעילות מטיילים להיכרות עם שלל מיני החי במקום ועם תוואי הקרקע היחודיים, שימור ערכי טבע ומצוקי קינון בסלע הכורכר וקביעת נקודות תצפית ותוואי תנועה מוגדרים למבקרים ולנופשים בשטח וכן פעילות נוער, פעילות קהילתית והתכנסות קבוצתית למטרות חינוך והדרכה ופעילות חברתית.

מטרה:

מטרת התכנית המוצעת הינה לשנות את ייעוד הקרקע מייעודה הנוכחי לייעוד פארק/גן ציבורי אשר יאפשר שימור ערכי טבע ומצוקי קינון קיימים, גישת מטיילים למקום וחנייה, התוויית נקודות תצפית ומסלולים להולכי רגל, קביעת אזורים לחניוני נופש יומיים וכן שרותי נופש בסיסיים לפעילות יום, כגון: מרכז הסברה למבקרים ושירותי ממכר מזון עבור המבקרים.

פרוט:

- א. תחום המחצבה הנו חלקה רשומה בשלמותה ובה בלבד ייקבע ייעוד של פארק/גן ציבורי.
- ב. אל תחום התכנית מובילה דרך סטטוטורית מאושרת, מכוח תכנית מס' 207/03/6, אשר תשמש את מבקרי האתר.
- ג. בתחום האתר ייקבע אזור מרוכז לחניה וכן יוגדר בו תא שטח אחד למבנה מרכז מבקרים.
- ד. הפעילויות נקבעה בהתאם להתאמתה לערכי טבע ונוף קיימים ולתוואי הקרקע.
- ה. לתכנית מצורף נספח נופי סביבתי המראה, מנתח ומסביר את מאפייני החי והצומח באזורים השונים בתחום התכנית.
- ו. הקמת מרכז מבקרים והסברה על שירותיו תרוכז בתא שטח אחד ויימנע פיזור בינוי ומתקנים בשטח.

התייחסות לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 35:

מרקמים: האתר נמצא בתחום מרקם כפרי (ראה תרשים סביבה מתאים בתשריט המצב המאושר). ההנחיות למרקם מאפשרות פיתוח שטחים לתיירות ללא פגיעה באופי הכפרי החקלאי של שטחי המרקם וללא הפרת רצף שטחים פתוחים וחקלאיים. ההוראות למרקם כפרי מאפשרות פיתוח המשתלב באופי הכפרי והחקלאי של האזור. הוראות תכנית זו עולות בקנה אחד עם הוראות התמ"א. הנחיות סביבתיות: תחום התכנית נמצא מחוץ לשטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית גבוהה (ראה תרשים סביבה מתאים בתשריט המצב המאושר).

תמ"א 1:

פוליון ימ-6 בתמ"א 22 הנו יער נטע אדם מוצע, אשר נועד לתחום ולהסתיר אתר סילוק פסולת סמוך, חופף מעט, בשוליו הצפוניים, לתחום התכנית. מתחם זה סומן גם בתמ"א 1 כ"יער נטע אדם" ובכוונת התכנית לגרוע את תחום החפיפה בלבד (אם כי ברמות הדיוק של התמ"א נראה כי לא היתה כל כוונה לחזור לאתר התכנית). הפעילות המוצעת בתכנית זו אינה סותרת, ואף תואמת לפעילות המותרת בתמ"א 1.

תמ"א 14:

תחום התכנית חל בתחום אתר כריה מס' 617, אשר בוטל במסגרת עדכון תמ"א 14/ב.

תמ"מ 14/4:

שטח התכנית מיועד בתמ"מ לאתר כריה וחציבה, במתואם עם תמ"א 14. ייעוד השטחים הגובלים הנו קרקע חקלאית, אשר הנחיות התכנית לגביה מאפשרות הקמת אתרי תיירות ונופש בחיק הטבע, תוך שמירה על האופי הכפרי והנוף הכפרי הפתוח. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בהנחיות התמ"מ לשטחים הגובלים.

עקרי פרוגרמה לתכנון:

1. שימור ערכי טבע קיימים במחצבה: מצוקי כורכר, קינון ציפורים במצוקים.
2. טיפול נופי ושימוש בדרכים קיימות ללא שינוי טופוגרפיה קיימת.
3. הגדרת אזור כניסה ושטחי חניה שאינם יוצרים הפרעה סביבתית.
4. פעילות "שקטה" ללא פעילות מוטורית.
5. ריכוז פעילות מבקרים בתחום המחצבה.
6. ריכוז מבנים ומתקנים ושמירה מרבית על השטח הפתוח.
7. רשימת פעילויות מוצעות:
 - א. שבילי הליכה ורכיבה לא ממונעת.
 - ב. תצפית על קינון ציפורים.

דברי הסבר לתכנית

- ג. חניוני פיקניק ונופש למבקרים
- ד. שירותי הדרכה, הכוונה ומזנון למבקרים
8. לא יותרו הפעילויות הבאות:
 - א. גן אירועים.
 - ב. פעילות מוטורית או כל פעילות "רועשת" אחרת, לא כולל רכב אישי לבעלי מוגבלויות למטרות נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שיקום מחצבת נחלה - נופש ושימור ערכי טבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	632-0358135	
	210.821 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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	יואב
קואורדינאטה X	180625
קואורדינאטה Y	619625

1.5.2 תיאור מקום

מחצבה נטושה בגבולו הצפוני של מושב נחלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1696	מוסדר	חלק	10	16, 22

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 14. הוראות תכנית תממ/4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/4
12/01/2006		1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251/02/6, הוראות תכנית 251/02/6 ממשיכות לחול.	כפיפות	251/02/6
08/01/1981		898	2683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207/03/6 ממשיכות לחול.	החלפה	207/03/6



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				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	23/03/2022	דודי דרורי	17: 16 23/03/2022	טבלת שטחי מגרשים - מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/06/2021	דודי דרורי	14: 36 23/06/2021	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	38	20/05/2020	עמית טל	13: 55 10/06/2020	מסמך אקולוגי-סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	27/02/2022	אורי הנאור	17: 08 23/03/2022	נספח נוף - גיליון 1_תכנית שלד נופית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	27/02/2022	אורי הנאור	17: 08 23/03/2022	נספח נוף - גיליון 2_חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	10	27/02/2022	אורי הנאור	17: 10 23/03/2022	נספח נוף - גיליון 3_סקר נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/05/2022	דוד בז'רנו	18: 50 09/05/2022	נספח תנועה וחנייה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	6	02/01/2022	יוחי רעי	13: 42 01/02/2022	מים וביוב - פרשה טכנית ותרשימים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	16/02/2022	יוחי רעי	11: 45 21/02/2022	מים וביוב - תשריט	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 מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית יואב (1)		מ.א. יואב	.			08-8500704	08-8500704	hagitsl@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת ראם, ד.נ. שקמים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית יואב		מ.א. יואב	.	(1)		08-8500704	08-8500704	alon@yoav.org.il

(1) כתובת: צומת ראם, ד.נ. שקמים, 79835.

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
אדריכל	עורך ראשי	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il
מתכנן נוף	אדריכל	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886		uri@rimon-land.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין (2)	1	03-7369972		amit@amphi-bio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ	יוחי רעי	35694	איחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494		yohi@water- engineers.co.i
מתכנן תנועה	מהנדס	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד ? הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה (3)	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
מודד	מהנדס	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: מושב ברכיה 49 ד.ג. חוף אשקלון.

(2) כתובת: בית זיווה.

(3) כתובת: מגדל המנורה 8 מודיעין.

(4) כתובת: דאלית אל-כרמל, 2/66.



משרד הסביבה והגנת הטבע
מחלקת המידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קביעת פארק/גן ציבורי לשימוש הציבור למטרת שמירה על ערכי טבע, נופש בשטח הפתוח ופעילות נופשים ומבקרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: אתר כרייה ושטח חקלאי, לייעודים פארק/גן ציבורי ודרך גישה.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הנחיות, הוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ד. התוויית דרכי גישה ושטחי חניה.
- ה. קביעת הוראות לשמירה והגנה על ערכי טבע והנחיות לפיתוח מזערי.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	401
פארק / גן ציבורי	102, 101
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	102, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	401
בלוק חניון נופש פעיל	פארק / גן ציבורי	101
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	101
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	101
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	101
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	401
חניה	דרך מוצעת	301
חניה	פארק / גן ציבורי	101
שימור נופי	פארק / גן ציבורי	101
תחום השפעה	דרך מאושרת	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	302
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	205,897	97.66
דרך מאושרת	4,595	2.18
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז	329	0.16
סה"כ	210,821	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,705.71	1.76
דרך מוצעת	5,663.12	2.69
פארק / גן ציבורי	200,801.07	95.25

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.31	651.84	קרקע חקלאית
100	210,821.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד לפעילות מטיילים, מבקרים ונופשים במרחב הפתוח וכן לשמירה והגנה על ערכי טבע. ב. תותר תנועת מבקרים הולכי רגל ורוכבי אופניים בשטח, באזורים מותרים בלבד ותיאסר תנועת מבקרים באזורי תחום הגנת מצוקים ותחום מצוקים לשימור, כמסומן בתשריט כגבול מתחם ומתחם לשימור נופי ובנספח הנופי בהתאם. יותרו פעילות נוער, פעילות ציבורית, פעילות קהילתית והתכנסות קבוצתית למטרות חינוך והדרכה ופעילות חברתית. ג. יותרו נטיעות וכן הסדרת נקודות תצפית על אזורי קינון ציפורים והצבת מתקני פיקניק ונופש בחיק הטבע, כגון שולחנות פיקניק, מתקני איסוף פסולת, במקומות המיועדים לכך בלבד בתשריט ובנספח הנופי. ד. תא שטח 102 - הנחיות מיוחדות: 1) תותר הקמת מבנה יחיד למרכז מבקרים הכולל מזנון לשירות באי המקום וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת לקבוע בתכנית. 2) יותר גידור המבנה וכן חיבור קווי תשתית עבור פעילות המבנה, תותר התווית דרך גישה למבנה ושטח חניה תפעולית וחניית בעלי מוגבלויות, עד להקמת מרכז מבקרים תותר הצבת מזנון נייד בשעות היום לשירות המבקרים. ה. תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב עבור שפכים סניטריים מתא שטח 102 כמסומן בתשריט (מתקן הנדסי 01) ובנספח הביוב. ו. תותר חניית כלי רכב במתחמים המיועדים לכך בתשריט. ז. לא תותר פעילות מבקרים מוטורית מכל סוג שהוא, למעט תנועת בעלי מוגבלויות באמצעי תנועה אישיים חשמליים ולא תותקן תאורת לילה היקפית קבועה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. בשטח המחצבה מאגר צומח טבעי מגוון ועשיר אשר יש לשמור על הרכבו ועל הפרטים המרכיבים אותו, למעט רשימת מינים מקומיים המומלצת לשילוב בצמחיה הקיימת כמופיע בסקר האקולוגי הנספח לתכנית זו. ב. תוגבל תנועת מבקרים לאזורים מותרים ושבילים מסומנים בלבד. ג. סימונים בתשריט ובנספח הנופי: 1) גבול מתחם: מהווה תחום הגנת מצוקים, תיאסר כניסת מטיילים לתחום זה. מתחמי הגנת המצוקים יוגנו ויסומנו על ידי חבלי סימון או אמצעי אחר. 2) גבול מתחם שימור נופי: מהווה תחום מצוקים לשימור ולא יותר בו כל שינוי נופי ואחר. ד. העשרת צמחיה במקומות המיועדים לכך בנספח הנופי תעדיף צמחיה בוסתנית וצמחיה מקומית ארץ-ישראלית ותיעשה בהתייעצות ובהנחיית רט"ג כגורם המקצועי לשמירת ערכי טבע. ה. מיקום תצפית על קינון ציפורים במצוקי הכורכר יבחן בקפידה לאחר התייעצות עם רט"ג טרם קביעתן למניעת פגיעה בפעילות הקינון, תותר הסדרת עמדת תצפית עבור קבוצות מבקרים קטנות, כולל מסתור מזערי. ו. שלולית חורף: בתחום התכנית, בין המצוקים, קיים שקע טבעי אשר בו נוצרת לעתים שלולית עונתית בתקופת החורף, כמוראה בנספח הנוף, כתלות בכמות המשקעים. מתחם שלולית החורף יישמר על מאפייניו הטופוגרפים והצומח שבו ותיאסר בתחומו כל התערבות חיצונית, למעט שביל הולכי רגל אשר בתחום זה יוקם כשביל "מרחף" המוגבה מעל גובה פני השלולית, באופן המאפשר לשלב את חווית התצפית והסביבה עם שמירת הקיים ומניעת פגיעה סביבתית.</p>



פארק / גן ציבורי	4.1
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית פיתוח לתא השטח תאושר בסמכות הוועדה המקומית. ב. התכנית תקבע תוואי שבילים, מיקום מתקנים ושילוט, אלמנטים להגבלת תנועה, גידור, תוואי תנועה וסימון שטחי חניה, אזורי נטיעות והצבת מתקני נופש וכן תוואי קווי תשתית לסוגיהם. ג. מתקן הנדסי / תחנת שאיבה: נדרש לשמור מרחק מזערי של 50 מ' מתחנת השאיבה ע"פ הנחיות משרד הבריאות. ד. תכנית בינוי ופיתוח תוגש להתייעצות ואישור רט"ג, על מנת לוודא את ממשק התאורה, השתלבות המבנה בסביבתו וצמצום השפעתו על הסביבה הרגילה.</p>	<p>ב</p>
<p>ניקוז</p> <p>א. יישמרו מפלסי הקרקע הקיימים בכל פעילות להכנת השטח לצורך הפעלתו. ב. אזור שלולית החורף, כמוראה בנספח הנופי, יישמר ללא שינוי ויאפשר היקוות מים בשלולית מדי חורף.</p>	<p>ג</p>
<p>שילוט וסימון</p> <p>א. בנקודות הכניסה לאתר יוצב שילוט הסבר, הכוונה והוראות התנהגות בשטח, באחריות הרשות המקומית. ב. בנקודות תצפית ואתרים בתחום התכנית יוצב שילוט הסברה נקודתי עבור המבקרים, בהתייעצות עם גורמים מקצועיים לענין מימדי ואופי השילוט ועיצובו ובאחריות הרשות המקומית.</p>	<p>ד</p>
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב. ב. תוואי הדרכים יהיו כמצוין בתשריט ותותר בהן העברת מערכות תשתית.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים וחניות</p> <p>א. דרך מוצעת מיועדת לצורך גישת כלי רכב לשטחי חניה בשולי האתר, כמוראה בתשריט. ב. הדרך המוצעת (תא שטח 301) תהיה פתוחה למעבר כלל הציבור, לרבות לצורך ניהול וממשק היער הסמוך.</p>	<p>א</p>
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב. ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט ותותר בהן העברת מערכות תשתית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך המאושרת יעודכן בתכנית זו בהתאם לתוואי הדרך בפועל, כמוראה בתשריט.</p>	<p>א</p>

4.3	דרך מאושרת
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	מיועדת לעיבוד חקלאי, זריעה, שתילה ונטיעת גידולים חקלאיים ועצי פרי, תותר העברת מערכות תשתית.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4.5 (2)	460	240 (1)	220	500	מרכז מבקרים	102	פארק / גן ציבורי	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד להקמת פרגולות והצללה חיצוניים בשטח מירבי של 200 מ"ר וכן שטחי אחסנה ומיגון בשטח מירבי של 40 מ"ר.
- (2) לא כולל אנטנה / תורן / מסתור למתקנים טכניים.
- (3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה.</p> <p>6.1.2. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב ע"פ תכנית אב לביוב מאושרת של מועצה אזורית יואב, וכן אישור משרד הבריאות.</p> <p>6.1.3. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לאספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.</p> <p>6.1.4. בינוי ופיתוח:</p> <p>א. תכנית פיתוח לתא שטח 101 תאושר על ידי הועדה המקומית ותהיה תנאי להגשת תכנית להיתר לעבודות ארגון האתר. התכנית תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מתקנים ושילוט, תוואי גידור ופרטים, סימון והכשרת שטחי תנועה וחנית רכב, סימון שבילי הליכה ורכיבה, מפלסי קרקע, נוף, נטיעות וצמחיה מתוכננת וכו', בהתאם לדרישת מהנדס הועדה. סביבה ונוף: טיפול בצמחיה פולשנית יעשה בתאום עם רט"ג או המשרד להגני"ס.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 102 תאושר על ידי הועדה המקומית ותהיה תנאי להגשת תכנית להיתר לעבודות בניה ופיתוח. התכנית תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, תוואי גידור ופרטים, סימון שבילים, רחבות והכשרת שטחי תנועה וחנית רכב, התכנית תיקבע מפלסי 0.00 למבנה מוצע ומפלסי קרקע בתחום המגרש והשתלבותם בקרקע טבעית גובלת, לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב תא השטח אשר יכללו גבהי קרקע מתוכננת וקרקע טבעית, גדרות, מבנה ומתקנים מתוכננים. התכנית תקבע מאפיינים ופרטים אדריכליים למבנה ולחזיתות, שימוש בחומרים פירוט הנחיות נופיות ואלמנטים נופיים בתא השטח.</p> <p>6.1.5. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.</p> <p>6.1.6. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לתוואי תנועה ושטחי חניה ע"י רשות תמרור מוסמכת.</p> <p>6.1.7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	
פיתוח תשתית	6.2
<p>6.2.1. ביוב: מבנה שירותי מבקרים יחובר למערכת איסוף ביוב מרכזית. תחנת השאיבה לביוב תיבנה בהתאם להנחיות לבניית תחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות העדכניות המפורסמות באתר משרד הבריאות, נדרש לתכנן אוגר חירום עבור תחנת השאיבה שייתן מענה לפחות לשני ימים.</p> <p>6.2.2. מים: יש לספק למבנים ולנקודות שתיה למבקרים, מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים בטרם יאוכלסו מבנים ומתקנים ויעשה שימוש בנקודות שתיה.</p> <p>6.2.3. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה.</p> <p>6.2.4. תשתיות:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת</p>	

<p>6.2 פיתוח תשתית</p> <p>לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>6.3.1. תא שטח 101:</p> <p>א. הנכס הטבעי העיקרי הנו מצוק כורכר תלול כמוראה בנספח הנופי. ייעשה כל מאמץ לשימור מצוק זה ולא יותרו עבודות לביצוע שינויים טופוגרפיים בו, אלא לשימורו בלבד, למעט עבודות הנדסיות מזעריות הכרחיות לשמירת הבטיחות.</p> <p>ב. יותרו עבודות פיתוח מזעריות הכרחיות, כגון: גידור בטיחות, סימון והגבלת מתחמים שהגישה אליהם אסורה, הסדרת שבילים וסימונם וכל שיידרש למניעת פגיעה בערכי טבע והגנה על קיומם ולשמירת בטיחות המשתמשים והמבקרים.</p> <p>ג. תותר הצבת מתקני עזר לפעילות המתוכננת, כגון: עמודי סימון ושילוט, מתקני איסוף פסולת, שולחנות ומתקני פיקניק.</p> <p>ד. שלולית החורף:</p> <p>1) תותר הקמת שביל עילי מרחף מעל תחום שלולית החורף, כמוראה בנספח הנוף.</p> <p>2) לא תותר כל פעילות פיתוח ושינוי פני הקרקע בתחום השלולית וסביבתה, למעט קיבוע עמודי יסוד לתמיכה ונשיאת השביל.</p> <p>3) נקודות התחלת השביל וסיומו וכן מפלס גובה השביל יקבעו לאחר מדידות תחום השלולית לאורך חורף ממוצע, כולל מרווח התפשטות אפשרי.</p> <p>ד. הקמת מתקני פעילות אחרים לא תהווה סטייה מתכנית זו, ככל שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.2. תא שטח 102:</p> <p>ב. תותר סלילת דרך גישה למבנה ומשטחי חניה תפעולית וחנית נכים בחיפוי אספלט וחיפוי קרקע בחומרי ריצוף עבור מבקרים.</p> <p>ג. אופי הבניה וחומרי גמר יהיו בהתאם לתכנית בינוי, כאמור בסעיף 6.1.4.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקנים טכניים, מתקן לאיסוף פסולת, הצללה חיצונית מיריעות קלות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.4.1. לתכנית זו ניתן פטור מסקר עצים בוגרים בהיותה תכנית לשימור כל ערכי הטבע בתחומה וכל העצים בתחומה הנם עצים לשימור.</p> <p>6.4.2. עצים המסומנים לשימור (תשריט מוצע):</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת פיתוח הקרובה מ- 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.</p> <p>6.4.3. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים ברחבות ושטחים מחופים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>6.4.4. שטחים ציבוריים פתוחים: כל שטח התכנית מוגדר כפארק/גן ציבורי ולא יבוצעו בו שינויים למעט כאמור בתכנית זו.</p>	<p>6.4</p>



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>6.4.5. שטחיי חנייה: א. עצים קיימים ישולבו בתכנון שטחי החניה. ב. ינטעו לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>נגר עילי, העשרה והגנה על מי תהום ע"פ תמ"א 1: 6.5.1. התכנית נמצאת בתחום אזור חשיבות בינוית להחדרה והעשרה של מי תהום, תישמר בה מערכת הניקוז הטבעית ויתרו בה שינויים מזערניים כמפורט כאן. 6.5.2. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6.5.3. יאסר כל שימוש בקרקע או פעילות העלולים לגרום לזיהום מי התהום, לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים, או כל שימוש מזהם אחר.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 35.00 מ' ג. רשת תת-קרקעית (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים. (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.</p>	



6.6	חשמל
<p>ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.</p>	

6.7	עתיקות
<p>6.7.1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 929/0 "צמילי" י"פ : 1091 עמ" 1449 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <p>6.7.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>6.7.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.7.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.7.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.8	חניה
<p>6.8.1. החניה תהיה בתחום המיועד בתכנית לחניה בלבד (בתחום תא שטח 101) ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה, עבור כל השימושים בתחום התכנית.</p> <p>6.8.2. תתאפשר חניה לצורך נגישות בעלי מוגבלויות וחניה תפעולית בלבד בתא שטח 102.</p>	

6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>6.9.1. יוסדרו מקומות חניה לבעלי מוגבלויות בתחום השטח המיועד לחניה וכן בתא שטח 102 המיועד להקמת מבנים ושירותים למבקרים.</p> <p>6.9.2. תותר תנועה עצמית וכן הסעה והובלה של בעלי מוגבלויות למתחמים והמתקנים בתחום התכנית, ע"י רכב ייעודי המתאים להובלת עד 2 מבקרים בו בזמן, בתואי תנועה ייעודי למטרה זו.</p>	

6.10	מקלטים
<p>יבנה מרחב מוגן מוסדי לפי החוק אשר יענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לקדם תכנית זו בשלבים שיקבעו	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בתכנית בינוי אשר תאושר בסמכות הועדה המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



דוח תאי שטח לתכנית - 632-0358135		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
101	פארק / גן ציבורי	199231.4
102	פארק / גן ציבורי	1569.653
201	דרך מאושרת	3705.709
301	דרך מוצעת	4733.012
302	דרך מוצעת	930.1039
401	קרקע חקלאית	651.8442
סה"כ תאי שטח - 6	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 210821.7	

