

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0973404

הסדרת מתחם "יציב" מושב באר טוביה וקביעת שטח יער נטע אדם

דרום

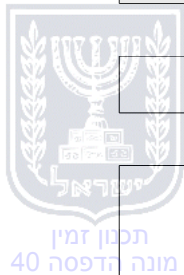
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005137924/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה ייעוד למתחם קיים לעיבוד מזון לבהמות. המתחם פועל מזה שנים רבות, במסגרת היתרי בניה שניתנו באישור משרד החקלאות, לעיבוד התוצר החקלאי, בהיקף של כ- 20,000 מ"ר ובשטח של כ-120 דונם

תכנית זאת באה להגדיר ולהסדיר את השימוש ל"מבני משק" בשינוי ייעוד מקרקע חקלאית ואזור תעשייה מיוחד, אשר מזה שנים רבות מייצר מזון לבעלי חיים. במתחם זה קיים כמו כן מרכז שיווק של מזון הבהמות. תכנית זאת מגדירה מתחם זה של שיווק כפרי למזון זה במסגרת מתחם המשק ובשטח מגרש של 3.95 דונם. במתחם התכנית שרידים היסטוריים דרמטיים להתיישבות המוקדמת, שבליבם שטח הבריכות ומפעל המים שסביבם, בנוסף, קיים בשטח התכנית רכס כורכר המאזכר את פני הקרקע ההיסטוריים. התכנית קובעת הוראות לשימור וכן זיקת הנאה לציבור המאפשרת גישה אל האתרים ההיסטוריים. ביטול שטח יער בתחום מתחם "יציב" וקביעת אזור יער נטע אדם חלופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת מתחם "יציב" מושב באר טוביה וקביעת שטח יער
 נטע אדם

מספר התכנית 616-0973404

1.2 שטח התכנית 255.721 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	באר טוביה
קואורדינאטה X	172514
קואורדינאטה Y	626978

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפון מערבי של מושב באר טוביה, בתחום המשבצת החקלאית. בצמידות לדרך אזורית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

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
320	מוסדר	חלק		49, 56-57, 61
334	מוסדר	חלק		78
358	מוסדר	חלק		82-84
2744	מוסדר	חלק		5

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 40



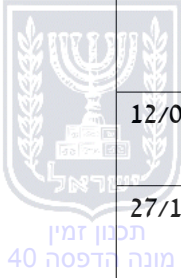
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	כפיפות	כפיפות	<u>1 / תמא</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>35 / תמא</u>
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>14 / 4 / תממ</u>
07/02/1991		1246	3843	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 101/ 15 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>15 / 101 / 02 / 8</u>
15/07/1971		2193	1738	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117/ ממשיכות לחול.	החלפה	<u>117 / 03 / 8</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אלרון		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10: 14 18/01/2024	דניאל אלרון	17/01/2024		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	20: 47 28/06/2023	דניאל אלרון	28/06/2023		1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 17 07/09/2023	אירית יוגב	07/09/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	תיעוד מקדים	13: 38 12/07/2022	אבנר אופק	25/08/2021	63	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	פרוגרמה תכנונית	10: 16 30/08/2023	דניאל אלרון	30/08/2023	2	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל, קרן קיימת לישראל, מרחב דרום (1)		קרן קיימת לישראל	גילת			08-9986104	08-9924725	zoharz@kkl .org.il
מורשי חתימה	אחר	גיא גולן (2)		באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	באר טוביה			08-8581005		elikavieli@ gmail.com
מורשי חתימה	אחר	צלילה ראביד (2)		באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	באר טוביה			08-8581005		elikavieli@ gmail.com
מורשי חתימה	אחר	ניצן חנין (2)		באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	באר טוביה			08-8581005		elikavieli@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קק"ל, משתלת גילת ד.נ. הנגב 85410.

(2) כתובת: באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל, זהר צפון			גילת	(1)		08-9986104	08-9924725	zoharz@kk1.org.il

(1) כתובת: קק"ל, משתלת גילת ד.נ. הנגב 85410.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל אלרון	3073235	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(1)	165	054-5652389		elron.arch@gmail.com
תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	(2)	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com
אדריכל	יועץ	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(3)	38	02-6255520		avner@ofek-architects.com
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(4)		04-8395202		Hoda@photo-map.co.il

(1) כתובת: הכחל 252.

(2) כתובת: המלכה 5, לוד.

(3) כתובת: מושב בית זית ת.ד. 15227.

(4) כתובת: דאלית אל - כרמל.

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 לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א- 1991, סעי' 1.)
דרגות שימור	דרגת שימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר. בתכנית זו סווגו האתרים לדרגת שימור אחת - דרגת שימור א.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר או הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי. המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתם בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק (תיעוד) (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת.

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

הסדרה והרחבת המסגרת התכנונית להקמת מרכז מזון לבעלי חיים בתחום המשבצת החקלאית של מושב באר טוביה ביטול שטח יער בתחום מתחם "יציב" וקביעת אזור יער נטע אדם חלופי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית, שפ"פ ל"מבני משק".
2. קביעת קווי בניין, הוראות, הנחיות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
3. הגדרת מתחם מוגבל בתחומי ייעוד מבני משק המאפשר שיווק התוצר המעובד לבע"ח/בהמות.
4. ביטול דרך מאושרת.
5. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעות הוראות שימור.
6. קביעת זיקת הנאה לציבור לצורך גישה למתחם לשימור.
7. קביעת אזור יער נטע אדם - הגדרת זכויות ושימושים לייעוד יער.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	5, 4, 2, 1
יער נטע אדם	6
דרך מוצעת	3B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	5, 1
גבול מגבלות בניה	מבני משק	5, 1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	3B
הנחיות מיוחדות	מבני משק	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבני משק	5, 2, 1
להריסה	מבני משק	4, 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	3B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	5, 4, 2, 1
שימור נופי	מבני משק	5, 2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,680.9	1.05
קרקע חקלאית	216,338.57	84.60
שטח פרטי פתוח	36,702.29	14.35
סה"כ	255,721.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148.58	0.06
יער נטע אדם	153,272.49	59.94
מבני משק	102,300.69	40
סה"כ	255,721.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתקנים לעיבוד מזון לבעלי חיים, מתבנים לחציר קש, אחסון גרעינים, בורות תחמיץ, אחסון מזון לבעלי חיים ואריזתו, מתחם לשיווק התוצרת, מבני משק חקלאיים וכן מבנים ומתקנים לשימושים המשרתים במישרין את הפעילות העיקרית: משרדים, מחסנים, סככות לרכב וציוד וחדרי מכונות, סככה תפעולית, מכירת תוצרת מזון לבעלי חיים, סככה תפעולית, אחסנת תוצרת מזון וחומרי גלם</p> <p>ב. מרכז מבקרים</p> <p>ג. זכות מעבר (זיקת הנאה) להולכי רגל</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוצרת המזון לבעלי חיים תאוחסן במבנים סגורים.</p> <p>תותר הקמת סוככים ומבנים בגבהים של עד 9 מ' או על פי הקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>בתא שטח (1) ו-(5) קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים למתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בפרק 6.5 ובפרק 6.1 תנאים להיתר בניה (תנאים בהליך רישוי). ככל שייקבע תא שטח נפרד ויעוד נפרד עבור המתחם לשימור יופיע סעיף זה ביעוד הקרקע המתאים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>מרחק קווי בניין מגבול תא שטח 5 יהיו על פי המסומן בתשריט</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>1. בכל הדרכים במתחם והדרכים המאושרות בגישה לפונקציות הפתוחות לציבור הרחב יש לתכנן חתך לשימוש כלל המשתמשים רכב מנועי, הולכי רגל ואופניים. החתך יכלול תאורה ועצים.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום המוגדר בתשריט כ"זיקת הנאה" תתאפשר גישה לציבור אל המתחם לשימור. זיקת ההנאה תהיה מ-תא שטח 3 אל תא שטח 5 ותירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הקמת מרכז המבקרים ומשרדים יתאפשרו רק בתחום השטח שברסטר "הנחיות מיוחדות".</p> <p>2. יותרו מתקנים הנדסיים התומכים בתהליך.</p>

<p style="text-align: center;">מבני משק</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p style="text-align: center;">יער נטע אדם</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p>א. פעילות פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע, קליטת קהל מבקרים, שמירה על ערכי מורשת, ערכי טבע ומופעי צומח שונים.</p> <p>ב. תכליות, שימושים ופעולות המותרים על פי הוראות תמ"א/1 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כאזור בעל ערכי טבע המשמש לנופש וטיילות בחיק הטבע, 2. אמצעי מניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, פסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. 3. פעולות לשם חשיפה לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע, כמוגדר בתמ"א/1 ובכלל זה: <ol style="list-style-type: none"> 1. שילוט, אמצעי בטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות. 2. שימור, שיקום ושחזור עתיקות ומבנים היסטוריים והשמתם לציבור המבקרים. 3. שבילי הולכי רגל ואופניים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות. 4. מתקנים לאחזקת בתי גידול 5. שימור טרסות, בוסתנים ומתקני השקייה עתיקים. 6. מתקנים לצרכי מחקר וניטור. 7. מתקני מרעה מכלאה פתוחה בלבד. 8. מצפורים ומגדלי תצפית. 9. חניוני מטיילים ומבקרים (חניוני נופש פעיל) לרבות ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים וכדו'), ברזיות, מתקני משחק וספורט, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים, דרכי גישה, שטחי חנייה, שבילים, שילוט, פסלים ופינות הנצחה. 10. "שערים" לטבע ומוקדי נופש בחיק הטבע, לרבות מחנות נוער ארעיים, ומוקדי עניין שונים. 11. מבנה שירותים, מגדל תצפית, מחסן ותחנת מידע. 	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו כל השימושים והפעולות ביער טעונים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>א. יותר שימוש חקלאי בדרכי יער, בתיאום עם קק"ל.</p> <p>ב. דרכי יער יבוצעו מחומרים המאפשרים חלחול נגר עילי.</p> <p>ג. תותר סלילה בחומרים אחרים כגון אספלט או בטון בקטעים מוגבלים בהם נדרשת סלילה זו מסיבות הנדסיות או מסיבות של ניהול נגר וסחף קרקע.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>מגבלות לאורך קווי חשמל יהיו על פי פרק 6.5 להלן.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">שימור</p> <p>הטיפול בנכסי מורשת יהיה בהתאם להנחיות פרק 6.4 להלן.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.2	יער נטע אדם
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>נטיעת עצים ושיחים, טיפוחם וכריתתם, דילול, טיפול ו/או סילוק גזם, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחיידוש היער, תיחוח ידני או מכני, בניית טראסות אבן ומתקני שימור קרקע, השהייה ואיגום של מי נגר, שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחייה פולשת, גידור, וממשק רעייה. א. תינתן עדיפות לשימור צמחייה טבעית קיימת ולנטיעת עצים וצמחייה מקומיים. ב. באזורים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה וחשיבות רבה לרצף הפתוח לא תתאפשר פעילות קהל אינטנסיבית ובנייה של מבנים ותשתיות קבועים. ג. בין השטחים החקלאיים לשטחים המיוערים והטבעיים ישולבו אזורי חיץ שימנעו השפעות מונח הדפסה 40 תכנון זמין מונה הדפסה 40 שליליות ופגיעה באזורים רגישים. ד. במסגרת פעולות ממשק יערני יתבצע ביעור של מינים פולשים. באזורים בהם קיימים ריכוזים גדולים מומלץ לבצע נטיעה יערנית. ה. הממשק היערני לא יכלול פעולות הנדסיות נרחבות הכוללות פגיעה בפני הקרקע ושינוי מבנה הקרקע והצומח. ו. לא יתאפשר גידור בכלל השטחים, אלא באישור קק"ל ז. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות. ח. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור קק"ל הקמת מתקנים כגון צינור מים, מכלאה, אבוסים וכדו', ואחזקתם.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קווי בניין של דרכים ארציות תיאסר כל בנייה וחנייה.</p>
ז	<p>שרותי כבאות</p> <p>התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.</p>
ח	<p>שילוט וסימון</p> <p>תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן, עץ או בטון.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל ומתקני תשתיות נדרשים:</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
(3)	(1) 1	(2) 1	(1) 1	(1) 2	28000				28000	93370.5	1	מבני משק
(4)	0	0	0	2	2000				2000	4089.7	2	מבני משק
					50				(5) 50		6	יער נטע אדם

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

הוראות טבלה 5:


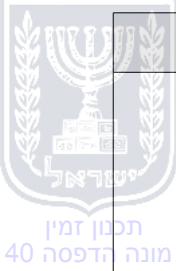
- קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ובהוראות למעט מבנים קיימים במצב מאושר שלהם יתאפשר קו בניין לפי הבנוי בפועל, בנייה חדשה תתאפשר רק לפי המצויין בתשריט ובהוראות התוכנית.
- גובה מבני הסילו עד 25 מטר נקודתי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרחק קווי בניין מגבול תא שטח- 5 לפי התשריט.
- (2) המרחק קווי בניין מגבול תא שטח- 5 לפי התשריט.
- (3) לפי תשריט.
- (4) על פי תשריט.
- (5) עבור מגדל תצפית, תחנת מידע ומבנה שירותים גובה הבינוי ומספר הקומות ייקבעו בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>1. תנאי להיתר בניה עבור מבנים חדשים וככל שנדרש עבור מתקנים בתא שטח 5 יהיה קבלת היתר בניה או הבטחת ביצוע השימור בפועל של המבנים והאתרים לשימור שבתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 עבור ראייה כוללת של המתחם. תכנית הבינוי תכלול את העמדת המבנים החדשים והמתקנים, כולל בין היתר את פיתוח השטח והדרכים באופן בו לא ייפגעו המבנים, האתרים והמתחמים לשימור ולשימור נופי.</p> <p>3. תנאי בהיתר יהיה קבלת אישור רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם לסעיף 6.4 שימור. היתר הבניה ותיק התיעוד יתואמו עם ממונה השימור ויידונו בוועדת השימור.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור והנחיות ועדת השימור המקומית ככל שיינתנו. תכנית הבינוי תכלול את ציון רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה דיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי בהיתר יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום מבנה הסילו והקמת העגורנים עם מערכת הביטחון בתחום יער נטע אדם:</p> <p>1. כל פעולה ביער ובכלל זה קווי תשתית, סלילת דרכי יער ביערות וכיו"ב, תותנה באישור הקרן הקיימת לישראל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה להעברת תשתית בתחום יער נטע אדם יהיה תיאום עם קק"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>אחסנה:</p> <p>1. אזור אחסון מרכיבים רטובים במרכז המזון, לרבות בורות תחמיץ, קליפות, ירקות ומרכיבי מזון אחרים הפולטים תשטיפים, ינוקז אל עבר מערכת איסוף התשטיפים.</p> <p>2. תאי הפעולה והמערבולים ימוקמו על משטח אטום לחלחול המתנקז למערכת איסוף התשטיפים.</p> <p>3. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהומי כולל דלקים ושמן, יעשה על משטחים אטומים ובתוך מאצרות באופן שימנע פיזור מזהמים במקרה של דליפה.</p> <p>4. בשטחי האחסון הזמניים תותר אחסנת חציר, שחת וגרעינים בלבד.</p> <p>5. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).</p> <p>6. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ניהול נגר:</p>	

	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.2</p> <p>1. תכנון מערך הניקוז יעשה כך שמי הנגר העילי השפירים יחלחלו ככל הניתן למי התהום לרבות הפנייתם לשטחים פתוחים ונגר בעל פוטנציאל זיהום יטופל בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>2. יש להציג פתרון לריסון נגר על פי מפתח של 20 מ"ק לדונם תוספת בניה.</p> <p>3. יש לסמן את תעלות הניקוז בתוכנית ואת פתרונות הריסון בתוך התכנית.</p> <p>4. יש להציג פתרון למניעת כניסת נגר מזוהם או תשטיפים ממרכז המזון לכוון הנחל.</p>	
	<p>ביוב וניקוז</p> <p>6.3</p> <p>לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובמתקן טיפול אזורי תימורים .</p> <p>איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים .</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרש כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית .</p> <p>היתר בניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.</p> <p>תעודת גמר תינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>יבוצע ניקוז תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית תוך הבטחת אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים .</p>	
	<p>שימור</p> <p>6.4</p> <p>1.1. רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור והמתחמים הנופיים לשימור בתכנית זו הם :</p> <p>דרגת שימור א :</p> <p>מבנים לשימור -</p> <p>אתר 1 : מבנה הבאר (תא שטח 5)</p> <p>אתר 2 : הבריכה הגדולה (תא שטח 5)</p> <p>אתר 3 : הבריכה הקטנה (תא שטח 5)</p> <p>אתר 4 : אבן הריחיים (תא שטח 5)</p> <p>מתחם לשימור :</p> <p>כלל תא שטח 5, הכולל את ארבעת האתרים לעיל</p> <p>מתחם לשימור נופי :</p> <p>קטע מרכס הכורכר (תא שטח 1)</p> <p>2.1. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ומסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>3.1. דרגת השימור של המבנים והאתרים שבתחום התכנית היא דרגת שימור א.</p> <p>לא תותר תוספת בניה מעל המבנה או בצמוד לו ולא יותרו שינויים במעטפת המבנה. כל שינוי פנימי ייעשה באופן בו לא ייפגע האתר או המבנה לשימור ולא ייפגעו ערכיו.</p> <p>4.1. תיק תיעוד יוכן על- ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון (03.2008) או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>הוראות למתחמים לשימור :</p> <p>1.2. חציבה ושינוי מפלס אסורה הן בתל והן בסביבה התוחמת אותו. כל שינוי או עבודות פיתוח</p>	

6.4	שימור
	<p>בסביבת האתר ייעשו בתיאום עם אדריכל מתמחה שימור ואישור ועדת השימור.</p> <p>2.2. במתחם לשימור / מכלול נופי לשימור הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכן תציג את השתלבות התוספת / שינוי המוצעים עם מבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים / דרכים.</p> <p>3.2. כל עבודת חפירה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור מחייבות הוצאת היתר בניה.</p> <p>4.2. יישמר מכלול הרכיבים הבנויים והנופיים הקיימים במתחם והקשר הקיים בין המבנים והאתרים שבמתחם לשימור וכן האפשרות לשחזור מערכת המים ההיסטורית.</p> <p>5.2. לא תותר בניה נוספת בתא שטח 5 : כל שטח שיידרש לגיבוי המבנים הקיימים ייבנה מחוץ לתא השטח.</p> <p>הוראות למבנים לשימור :</p> <p>1.3. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2.3. לא תותר הריסה גורפת של אלמנטים בתוך מעטפת המבנה לשימור, אין לפגוע במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת.</p> <p>3.3. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי, כולל קונסטרוקציה ופרטים יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>4.3. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בנין ייחודיים, גדרות ומעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>5.3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>6.3. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>7.3. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.</p> <p>8.3. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות). מרכיבים אלו יתועדו בתיק התיעוד וישולבו בשימור המבנה ההיסטורי.</p> <p>9.3. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>10.3. יש לשמור על מאפייני ופרטי מבנה לשימור, כגון חזיתות, פתחים, חומרי גמר מקוריים, פרטי בניין, נגרות ומסגרות.</p> <p>11.3. לא יותרו תוספות למבנה לשימור מלבד שיפוץ, תחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.</p> <p>12.3. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>13.3. במבנים לשימור, המבנה בפועל יעשה ע"י משמר מוסמך.</p> <p>14.3. אתרים לשימור בשטחים ציבוריים פתוחים ישומרו וישולבו בשטחים הציבוריים הפתוחים; יותרו שימושים קהילתיים (לתיאום מול לשכת התכנון).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.5	קווי תשתית
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, גז, דלק, תקשורת וכיו"ב, הכול בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לאמור בתמ"א/1 (סעיף 4.2.4 לפרק שטחים מוגנים) ובתיאום ואישור קק"ל.</p> <p>2. כל מערכות קווי התשתית בתחומי היער שבתכנית: תקשורת, ביוב, מים, קווי חשמל וכיו"ב יהיו מצומצמים בשטחם.</p>

קווי תשתית	6.5
<p>3. היתר ביצוע לקווי תשתית ביער יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת שתאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל, ולאחר שהוצגו חלופות מחוץ לשטח המוגן או בשוליו וכן אמצעים לצמצום הפגיעה הנופית והסביבתית. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.</p> <p>4. עבודות תחזוקה בתשתיות ביער יתואמו עם קק"ל.</p> <p>5. לא יישתלו עצים על קווי תשתית ובמרחק של עד 5 מ' מהם.</p> <p>6. עבודות בתחום של 5 מ' לכל צד של קווי תשתית יתואמו עם הגורם הרלבנטי לאותה תשתית.</p>	

סביבה ונוף	6.6
<p>1. רצועת הנחל יחולו הוראות תמ"א 1 (פרק נחלים). תחום הנחל המדויק לרבות מיקום האפיק ורצועת המגן ייקבע בתכנית לנחל. תחום רצועת השפעה מנחל יהיה כמסומן בתשריט. בהיעדר סימון כזה, ייקבע תחום רצועת ההשפעה לפי סך של רוחב אפיק הנחל, גדות הנחל ותחום השפעה של 100 מ' מכל גדה.</p> <p>2. בתחום ההשפעה של נחלים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תישמר ככל הניתן המערכת האקולוגית הטבעית של הנחל ורציפות זרימת המים בנחל.</p> <p>ב. יותרו התכליות והשימושים המותרים לפי סוג היער.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל יינטעו בתחום רצועת נחל רק מיני עצים ושיחים המתאימים באופיים לנחל.</p> <p>ד. לא יינטעו עצים ושיחים בתוך תחתית ערוץ הנחל.</p> <p>ה. תותר סלילה של שבילים ודרכי שירות לאורך הנחל.</p> <p>ו. דרכים חקלאיות ודרכי יער יחצו את הנחל בגשרים איריים בריבוד אבן, בטון או אספלט או בגשרים עיליים להולכי רגל מחומרים כגון: אבן, בטון, פלדה ועץ.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנים למעט חניוני יום למבקרים הכוללים מתקני פיקניק ומשחק.</p> <p>3. כל פעולה בתחומי רצועות נחלים תתואם עם רשות הניקוז.</p>	

עתיקות	6.7
<p>1. 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%.</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.8
<p>א. גובה הבנייה המירבי המותר בתחום הגבלות הבנייה במתחם 1 עד גובה 12 מטר מעל פני השטח.</p> <p>ב. גובה הבנייה המירבי המותר בתחום הגבלות הבנייה במתחם 2 עד גובה 16 מטר מעל פני השטח.</p>	

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

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40