

מחוז מרכז

מרחבי תכנון מקומי: דרום השרון, קסם, גלילי

מספר התכנית:

230/מח

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.05.2012
נתקבל
תיק מס'

שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

יער חורשים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

5.6.11

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך 9.8.12

מחוז מרכז

מרחבי תכנון מקומי: דרום השרון, קסם, גלילי

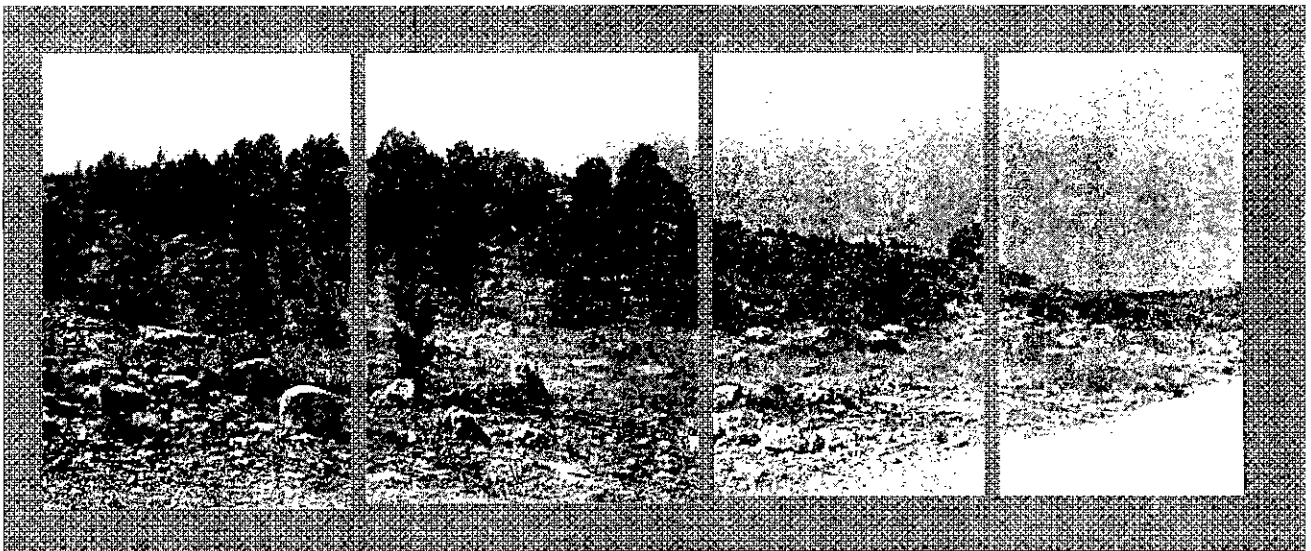
מספר התכנית:

מח/230

שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

יער חורשים



פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

מחוז: מרכז

מרחבי תכנון מקומיים: דרום השרון, קסם וגלילי

1.1 זיהוי התכנית

מספר תכנית: מח/230

1.2 שם התכנית

שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' מח/230 - יער תורשים"
הכוללת הוראות תכנית מתאר מפורטת.

1.3 סוג התכנית

סיווג ראשי: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מתאר מפורטת
סמכות מאשרת: ועדה מחוזית
נוסח: דצמבר 2011

1.4 מקום התכנית

שם מחוז: מרכז
תאור מקום: מצפון לראש העין, לאורך ציר הגבעות.
נ.צ מרכזי: 671.000/198.000 ע"פ רשת ישראל החדשה
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית: כ- 2,506 דונם.

מרחבי תכנון בתכנית		
שם מרחב תכנון	סוג מרחב תכנון	יחס למרחב התכנון
דרום השרון	מרחב תכנון מקומי	חלק ממרחב התכנון
קסם	מרחב תכנון מקומי	חלק ממרחב תכנון
מרחב תכנון גלילי	מרחב תכנון גלילי	חלק ממרחב תכנון גלילי

רשויות מקומיות	
שם רשות מקומית	התייחסות לתחום הרשות
מועצה אזורית דרום השרון	חלק מתחום הרשות
מועצה מקומית כפר ברא	חלק מתחום הרשות
עיריית כפר קאסם	חלק מתחום הרשות

גושים / חלקות		
חלקה חלקית	חלקות שלמות	חלק/ כל הגוש
17,19		7640
	16,17,30,32,42,44	7641
28,141,157		8870
45,73	48,68,69,72	8891
27,32,36-38,49	15-18,20-24,28,29,35,40,42-43,51,52,83	8892
27-28,35,38,47,50,51,56,61,67	1,2,6,29-34,39-41,45,46,48,49,52-55,57,64,65	8893
34,38,43,45,47,49		8896
36		8897
13,27	4-7,9-12,14,19,22,24	8898
22	1-21,23-26	8899
25,27,32,53	8-10,16-17,19,23,30,36,42,45,47,58	8900

1.5 יחס לתכניות אחרות

זיהוי תכנית אחרת	מס' תכנית	סוג היחס	שנה לועזית	מערות
תמ"א 35	תואמת	2004		
תמ"א 22	תואמת ומפרטת	1995		התכנית מפרטת ומד"יקדת את שטחי תמ"א 22 הכלולים בתחומה.
תמ"א 3/ב/34	תואמת	2006		
תמ"א 4/ב/34	תואמת	2009		התכנית מיעדת יער בשטח מפעל החדרה מוצע, ואינה סותרת את יעדי התמ"אות
תמ"מ 21/3	תואמת ומפרטת	2002		מפרטת יער, שטח לאיגום, החודר וניצול מים עיליים
שד/1000	שינוי	1981		

בכל מקרה של סתירה בין חוראות תכנית זו לחוראות אחרות החלה על השטח, תהינה חוראות של תכנית זו קובעות.

1.6 מסמכי התכנית

סוג מסמך/ מסמך	סוג	שם קובץ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך	שם עורך המסמך/ תשריט	הערות
תחולה	מחייב	תקנון יער חורשים	19		דצמבר 2011	מוטי קפלן	
תשריט	מחייב	תשריט יער חורשים	1		נובמבר 2011	מוטי קפלן	בקי"מ 1:5,000
דברי הסבר		דברי הסבר	3		נובמבר 2009	מוטי קפלן	

הגדרות	
שם מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או שיתוקנו בעתיד
התכנית	תכנית מס' מח/230 יער חורשים כולל תשריט והוראות.
מועצה	מועצה אזורית דרום השרון, ומועצה מקומית כפר ברא
יער חורשים	תחום בתשריט בקו כחול רציף.
יער	שטחי יער ע"פ הוראות תמ"א 22, לרבות יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער טבעי לשימור יער טבעי לטיפול ונטיעות בגדות נחלים וכן יער המסומן בתשריט בצבע ירוק ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 3.1.5 להלן.
כניסה ליער	מסומנת בתשריט בחץ אדום.
יער נטע אדם קיים	מסומן בתשריט בקוים ירוקים שתי וערב אלכסוניים צפופים, כמשמעו בתמ"א 22, ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 3.1.2 להלן.
יער נטע אדם מוצע	מסומן בתשריט בקוים ירוקים שתי וערב אלכסוניים, כמשמעו בתמ"א 22, ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 3.1.3 להלן.
יער טבעי לשימור	מסומן בתשריט בקוים כתומים שתי וערב צפופים, כמשמעו בתמ"א 22, ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 3.1.4 להלן.
נטיעות בגדות נחלים	מסומן בתשריט בקוים כחולים רוחביים, כמשמעו בתמ"א 22, ובפירוט נוסף כמצויין בסעיף 3.1.6 להלן.
דרך יער ראשית	דרך המשמשת את באי היער ולשם אחזקתו ושמירתו, מסומנת בתשריט בקו חום דק.
מוקד תיירות	מצויין בתשריט כשטח בצבע ורוד. המוקד מיועד לשהיה ובילוי בחיק הטבע, המשלב פעילויות נופש, ספורט והסעדה.
עורק ראשי	מסומן בקו תכלת, כמשמעו בתמ"א 3/ב/34
רצועת השפעה תחום נחל וסביבתו	מסומנת בקווקו שחור, כמשמעה בתמ"א 3/ב/34

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

6	עמוד
19	מתוך

1.8 בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	
מגיש התכנית	יזם התכנית	בעל הזכויות בקרקע	סוג בעל התפקיד:
הקרן הקימת לישראל	הקרן הקימת לישראל	מינהל מקרקעי ישראל	שם תאגיד / שם רשות ציבורית:
			מס' תאגיד:
02-9905697	02-9905697	03 7632222	מס' טלפון:
אשתאול, ד.ג שמשון, מיקוד: 99775	אשתאול, ד.ג שמשון, מיקוד: 99775	דרך מנתם בגין 125, תל אביב	כתובת:
99775	99775	67012	מיקוד:
02-9905694	02-9905694		מס' Fax:

מתכנן	
עורך התכנית	סוג בעל התפקיד:
מוטי קפלן – תכנון מתאר וסביבה	שם תאגיד / שם רשות ציבורית:
02-6710841	מס' טלפון:
שמעון 7	רחוב ומספר בית:
ירושלים	שם יישוב:
93629	מיקוד:
02-6736443	מס' Fax:

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

7	עמוד
19	מתוך

פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח יער חורשים לשימושי נופש ביער ובחיק הטבע, תוך שמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת.
- ב. קביעת הגבולות המדוייקים והשימושים העיקריים ליער, על פי הוראות תמ"א 22.
- ג. קביעת שטחים ליעודי יער שאינם בתמ"א 22.
- ד. קביעת הוראות לשטחי היער, ובכללן הוראות בדבר הפעילות היערנית, דרכי גישה, אתרים וחניונים ביער ופעילות פנאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעה מדוייקת של מתחמי היערות.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות בשטחי היערות.
- ג. התווית מערכת דרכים.

2.3 טבלת שטחים

סוג נתון כמותי עיקרי	סה"כ שטח במצב מאושר (בדונם)	סה"כ שטח במצב מוצע (בדונם)
יער נטע אדם קיים	1,394	1,874
יער נטע אדם מוצע	55	56
יער	-	288
יער טבעי לשימור	-	88
נטיעות בגדות נחלים	-	182
קרקע חקלאית	522	-
מוקד תיירות	2	2
דרך מאושרת	16	16
שטח ללא יעוד	517	-
סה"כ בדונם	2,506	2,506

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

8	עמוד
19	מתוך

פרק שלישי: הוראות התכנית

3.1 תכליות מותרות

<p>3.1.1 שטחי יער</p>	<p>בשטחים בתחום התכנית המפורטים להלן: שטחי יער נטע אדם קיים ומוצע ויער טבעי לטיפוח - יותרו השימושים המפורטים להלן:</p> <p>א. פעילות יערנית כמפורט בנפרד לכל סוג יער ב. מרעה, כמפורט בנפרד לכל סוג יער ג. פעילות נופש וספורט ד. שבילי טיול להולכי רגל ה. שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים גיאולוגיים וביולוגיים המשולבים בפיתוח. ו. הטיפול היעירני בשטחי היער יתבצע על ידי קק"ל. ז. יותרו פעולות למניעת דלקות, לרבות דרכי גישה, קוי הפרדה (בידוד מפני שריפות), הקמת מצפים ונקודות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. ביצוע קוי הפרדה מעבר לקיים יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתאושר על ידי קק"ל. ח. פעילות מכח תכנית זו, לרבות נטיעת עצים, בתחום שטח ההחדרה (ע"פ תמ"א 4/ב/34) תעשה לאחר אישור רשות המים. ט. שימושי חקלאות קיימים לפני אישור תכנית זו – תשמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מים וכד') שהוקנו לחקלאים בתחום שטח התכנית לפני אישורה של תכנית זו. כמו כן יתאפשר עיבוד חקלאי בשטחים נוספים הראויים לעיבוד, וזאת בהסכמת קק"ל. כל שינוי בזכויות אלה עבור שימושי היער, או שמירת ערכי נוף, טבע ומורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הקרקע. בהקמת מבנים חקלאיים המותרים מכוחן של תכניות קודמות ישקלו שיקולים נופיים. י. מיכלאות מרעה- המבנים המרכיבים את המכלאות הם זמניים וניתנים לפריקה והעברה, וכוללים: א. מכלאה פריקה בת 40 פרקים (באורך 80 מ'). ב. גדר אורך עד 800 מ'. ג. מיכל מים 5 קוב ומעמד. ד. אבוס ושוקת מים. ה. קו מים 1, כ-100 מ'. ו. מתבן 12 מ' קרוי איסכור. ז. סככת רשת. יא. מיקום המכלאה יקבע בתאום בין קק"ל, רשות מרעה, הרשות המקומית והרועה. יב. זמן שהייה בכל אתר מכלאה הינו עד שלוש שנים ברציפות. יג. לכל אתר רעייה תוכן תוכנית רעייה הכוללת מספר וסוג בעלי החיים, משך ועצמת הרעייה. תשתיות מותרות ביער א. שבילי טיול ודרכי שירות ב. בכל מקום בו קיים ממשק בין ישוב ליער יובטח כי יבוצעו קוי בידוד נגד שריפות וממשק יעירני מתאים למניעת התפשטות אש ע"פ הנחיות כיבוי אש ובתיאום עם הרשות המקומית. ג. בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע וניקוז. ד. תותר העברת צנרת מים תת קרקעית לאורכך של דרכי היער בתיאום עם הקק"ל.</p>
------------------------------	---

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

9	עמוד
19	מתוך

	<p align="center">אופי היער והשימושים המתוכננים בו:</p> <p>יער נטע אדם קיים נטוע ברובו עצי מחט, ומשמש לנופש בחיק הטבע, קייט ומחנאות, סיור, טיול וידיעת הארץ.</p> <p align="center">סוגי הפעילות המותרים ביער:</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיף 3.1.1, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. כל הפעילויות היערניות הדרושות לקיומו ולפיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם ודילולם.</p> <p>ב. כל הפעילויות היערניות הדרושות לשיקום היער לאחר פגיעה, כגון כריתה ופינוי עצים פגועים ונטיעת עצים.</p> <p>ג. שטחי קייט, תיור ומחנאות ובהם מתקני משחקים, מצפורי נוף, אזורי פיקניק, שטחי חנייה, ושירותים ציבוריים שגודלם לא יעלה על 50 מ"ר בהתאם להוראות תמ"א 4/22.</p> <p>ד. ממשק רעייה בהתאם לדרישות היערניות.</p> <p>ה. הכנת השטח לנטיעות בעת חידוש היער, תיחוח הקרקע לרבות חפירת בורות ותבצע בחפירה ידנית, ככל הניתן לא באמצעים מכניים.</p> <p>ו. דרכי עפר ודרכים סלולות (המתבססות על דרכים קיימות בלבד), ובהן דרכי נוף, שישמשו לסיור וטיול ממונע, לצרכי כובי אש, וטיפול יערני. תמנע, ככל הניתן, סלילת דרכי יער באספלט.</p> <p align="center">מאפייני הנטיעות ביער:</p> <p>ז. חידוש היער יתבסס על עצי מחט, דוגמת המינים הקיימים בשטח זה, בשילוב רחבי עלים ועצי חורש מקומיים, בנישות המיטביות ככל הניתן.</p> <p>ח. חידוש היער יעשה בטכניקה של כתמים אשר תעודד בתי גידול מגוונים.</p> <p>ט. בסמיכות לאתרי עתיקות ולחורבות ישולבו עצי בוסתן וחורש טבעי.</p> <p align="center">שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>בשטח המסומן בתשריט ע"י קוים אלכסוניים שחורים בתחום יער נטע אדם קיים, ניתן יהיה להקים מפעל החדרה ע"פ תמ"א 4/ב/34.</p>	<p align="center">3.1.2</p> <p align="center">יער נטע אדם קיים</p>
--	--	--

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

עמוד	10
מתוך	19

<p style="text-align: center;">3.1.3</p> <p style="text-align: center;">יער נטע אדם מוצע</p>	<p style="text-align: center;">אופי היער והשימושים המתוכננים בו:</p> <p>יער נטע אדם מוצע מהווה חורשות עצים נטועות, וישמש לנופש אינטנסיבי בחיק הטבע, קייט ומחנאות, סיור, טיול וידיעת הארץ.</p> <p style="text-align: center;">סוגי הפעילות המותרים ביער:</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיף 3.1.1, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. כל הפעילויות היערניות הדרושות לקיומו ולפיתוחו של היער, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם ודילולם.</p> <p>ב. כל הפעילויות היערניות הדרושות לשיקום היער לאחר פגיעה, כגון כריתה ופינוי עצים פגועים ונטיעת עצים.</p> <p>ג. שטחי קייט, תיור, מחנאות ובהם מתקני משחקים, ומצפורי נוף, אזורי פיקניק, שטחי חנייה, ושירותים ציבוריים שגודלם לא יעלה על 50 מ"ר בהתאם להוראות תמ"א 4/22.</p> <p>ד. הכנת השטח לנטיעות, תיחוח הקרקע לרבות חפירת בורות תתבצע בחפירה ידנית, ככל הניתן לא באמצעים מכניים.</p> <p>ה. דרכי עפר ודרכים סלולות (המתבססות על דרכים קיימות בלבד), ובהן דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש ולטיפול יערני. תמנע, ככל הניתן, סלילת דרכי יער באספלט.</p> <p style="text-align: center;">מאפייני הנטיעות ביער:</p> <p>ו. הנטיעות יתבססו על עצי מחט, כדוגמת המינים הקיימים בשטח זה, בשילוב עצים רחבי עלים ושיחים ככל הניתן.</p> <p>ז. חידוש היער יעשה בטכניקה של כתמים אשר תעודד בתי גידול מגוונים.</p> <p>ח. בסמיכות לאתרי עתיקות ולחורבות ישולבו עצי בוסתן ורחבי עלים.</p>
--	---

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

11	עמוד
19	מתוך

	<p>אופי היער והשימושים המתוכננים בו: קבוצות עצים ושיחים, במרווחים גדולים וביניהם צומח עשבוני ובתה, המשמשים למרעה, סיור וטיול בחיק הטבע. אזור זה כולל מקבץ שיחי אוג קוצני נדירים, אשר התכנית מבקשת לשמר. סוגי הפעילות המותרים ביער: בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. שטחי סיור וטיול, פינות ישיבה בקבוצות קטנות, נקודות תצפית בנוף, ונקודות שילוט והסבר. ב. דרכי עפר (המתבססות על דרכים קיימות בלבד), ובהן דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש ולטיפול יערני. מאפייני הנטיעות ביער: ג. באזור זה לא יותרו נטיעות חדשות, אלא פעולות החינוניות לשימור שיחי האוג הקוצני.</p>	<p>3.1.4 יער טבעי לשימור</p>
--	--	--

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

12	עמוד
19	מתוך

	<p>אופי היער והשימושים המתוכננים בו: קבוצות עצים, במרווחים גדולים וביניהם צומח עשבוני ובתה, המשמשים למרעה, סיור וטיול בחיק הטבע. נוף היער מיצג את נופי הבוסתנים והטרשים של הרי השומרון. סוגי הפעילות המותרים ביער: בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיף 3.1.1, וכן השימושים הבאים:</p> <p>ד. שטחי סיור וטיול, פינות ישיבה בקבוצות קטנות, נקודות תצפית בנוף, ונקודות שילוט והסבר. ה. הכנת השטח לנטיעות, תיחוח הקרקע לרבות חפירת בורות תתבצע בחפירה ידנית בלבד. ו. דרכי עפר (המתבססות על דרכים קיימות בלבד), ובהן דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש ולטיפול יערני. תמנע, ככל הניתן, סלילת דרכי יער באספלט.</p> <p>מאפייני הנטיעות ביער: א. הנטיעות יתבססו בעיקר על עצים רחבי עלים, בשילוב עצים מחטניים. ב. טיפוח צמחייה קיימת כמו שיחי אוג קוצני וגריגה.</p>	<p>3.1.5 יער</p>
	<p>אופי היער והשימושים המתוכננים בו: השטח מצידיו של נחל קנה מוגדר כנטיעות בגדות נחלים, בו חורשות עצים נטועות, משמש לנופש אינטנסיבי בחיק הטבע, קייט ומתנאות, סיור, טיול וידיעת הארץ. סוגי הפעילות המותרים ביער: בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיפים 3.1.1, וכן 3.1.2. מאפייני הנטיעות ביער: בשטח זה, הסמוך לאפיק נחל קנה ינטעו עצים ושיחים המתאימים לערוצי נחלים, לשם הדגשת התוואי, כגון: אשל, צפצפה, ערבה, אקליפטוס, שיח אברהם, הרדוף הנחלים. שטח עם הנחיות מיוחדות: בשטח המסומן בתשריט ע"י קוים אלכסוניים שחורים בתחום נטיעות גדות נחלים, ניתן יהיה להקים מפעל התדרה ע"פ תמ"א 4/ב/34.</p>	<p>3.1.6 נטיעות בגדות נחלים</p>

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

13	עמוד
19	מתוך

	<p>3.1.7 דרך יער ראשית</p> <p>דרך עפר ממנה יש מבטים אל נוף, המהווה ציר ראשי לטיול ביער. בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיף 3.3.3, וכן השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט ולא יעלה על 6 מ'. 2. בתחום רצועת הדרך ניתן יהיה לפתח מצפורי נוף. 3. אופי הנטיעה – בצד הדרך אשר פונה אל הנוף יתאפשר דילול נטיעות לשם פתיחת "חלונות" לאורך הדרך, ולמניעת הפרעה לתצפיות. 4. לא יותר מעבר לרכב כבד למעט לצורך טיפול יערני. 5. תכנון מפורט של הדרך יעשה בליווי עיצוב נוף. 6. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת בצד תוואי הדרך במהלך הביצוע, או כתוצאה מטיפול תקופתי. 	
	<p>3.1.8 מוקד תיירות</p> <p>יותרו גינון ונטיעות, שירותים, סככות צל, חניות, דרך גישה ומבנים כמפורט בסעיף 3.2.1.</p>	
	<p>3.1.9 כניסה ליער</p> <p>ליער מספר כניסות ראשיות מהישובים המסומנות בתשריט בחץ אדום.</p>	
	<p>3.1.10 עורק ניקוז ראשי</p> <p>א. נחל קנה מסומן כעורק ניקוז ראשי. על עורק הניקוז הראשי המסומן בתשריט התכנית, יחולו הוראות תמ"א 34 ב/4.</p>	
	<p>3.1.11 מפעל החדרה מוצע</p> <p>א. באזור מפעל החדרה המוצע, המסומן בתשריט מצב מאושר בקו שחור ובתשריט מצב מוצע כשטח עם הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת להקמת מפעל החדרה, בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4.</p> <p>ב. כל פעילות מכוח תכנית זו בתחום שטח החדרה, לרבות נטיעת עצים, מותנית באישור רשות המים.</p>	
	<p>3.1.12 כללי</p> <p>תנאי לכל היתר בניה בתחומי התכנית יהיה מיצוי הליכים משפטיים כנגד הבנייה הבלתי חוקית במקום.</p> <p>לא יינתן היתר להקמת מבנה ולא תשמש קרקע או מבנה הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי היעוד שבו נמצאים הקרקע או המבנה. תנאי לביצוע התכנית הינו קבלת אישור נציב כבאות ראשי.</p>	

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

14	עמוד
19	מתוך

3.2 לוח זכויות והוראות בניה למוקד תיירות

3.2.1 טבלת זכויות והוראות בנייה

שם יעוד קרקע	שם זכות/ הוראת הבניה (כולל יחידת מידה)	שימושים מותרים	הערות
מוקד תיירות	מסעדה – 140 מ"ר משרדים – 40 מ"ר ביתני אומנויות – 60 מ"ר פינת חי – 25 מ"ר שימושים נוספים התואמים את מטרת השטח – 35 מ"ר	נופש ופנאי בהתאם להוראות תכנית מח/89	מס. הקומות המירבי יהיה 1. גובה מקסימאלי של המבנים יהיה 4 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. בהתאם לתכנית מאושרת מח/89

3.2.2 התרי בנייה

- א. התרי בנייה למבנים באתר ינתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם רשות הכבאות.
- ג. הגשת תכנון מפורט של השטח יותאם להנחיות העיצוב הארכיטקטוניות והנופיות.

3.2.3 הנחיות עיצוב ארכיטקטוניות

- א. תוכנית הבינוי למוקד תיירותי תכלול: תומרי בינוי, פיתוח סביבתי, שבילים, ריהוט גנני, גדרות, קירות אבן, פתחים לנוף, השתלבות ביער ויאפשרו סביבם נטיעות.
- ב. גובה הבנייה: מספר קומות מירבי בתכנית זו לא יעלה על קומה אחת, וגובה המבנים לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- ג. שטח המגרש של המוקד התיירותי לא יעלה על 2 דונם והשטח הבנוי לא יעלה על המותר בסעיף 3.2.1 טבלת זכויות והוראות הבניה.
- ד. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מגוננים.

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

15	עמוד
19	מתוך

3.3 הוראות נוספות

פרוט ההוראה	נספח או פרוט	שם ההוראה
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.</p> <p>ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז לכל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית הרלוונטית ובהתאם לתכנית ניקוז כוללת, המאושרת ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית הרלוונטית ובהתאם לתכניות ביוב, מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	3.3.1	מים, ניקוז וביוב
<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	3.3.2	הוראות חברת החשמל

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

16	עמוד
19	מתוך

שם ההוראה	נספח או פרוט	פרוט ההוראה
דרכים	3.3.3	<p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>2. בנוסף על הדרכים הקיימות המסומנות בתשריט בקו חום תותר התווית שבילים להולכי רגל/נתיבי עפר לטוילים, דרכים לצרכי כיבוי ולצרכי טיפול יערני.</p> <p>3. דרך נוף – דרך צופת נוף המהווה תוואי ראשי ביער ו/או בשוליו, על דרך זו יושענו מצפורי נוף.</p> <p>4. דרכים ומעברים, גינון לאורכם וכיו"ב, אשר יפגעו כתוצאה מן העבודות המבוצעות ביער, ישוקמו על ידי יוזמי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>5. גבול העבודות לביצוע יהיה קו הדיקור של אותה דרך. כל יתר הבניה לביצוע דרך יכלול הפירוט הנופי בשולי הדרך בתנוחה ובחתיכים.</p> <p>6. בביצוע התווית הדרך יאספו ויסולקו מן המקום עודפי עפר ופסולת תוך מניעת שפך ודרדרת.</p> <p>7. כל טיפול שוטף ביער יעשה על ידי קק"ל.</p> <p>8. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת כתוצאה משיטוח וטיפול תקופתי.</p> <p>9. מעברי מים יבנו מאבן לקט מקומית עם אבני פינה, קלבות וארכות כשעובי האבן בפינות ובחשף לא יקטן מ-15 ס"מ.</p> <p>10. מערכת ניקוז תבנה לפי עקרון פיזור המים ומניעת ריכוזם לאורך הדרך.</p> <p>11. מעברים איריים יבנו באבני לקט מוטבעות בתוך בטון מזוין עם עיגון ע"י שיני בטון בהיקף. המגלש יטופל באבן לקט מוטבעת בבטון מזוין.</p> <p>12. חתך אורך של הדרכים יכלול הנמכות לסילוק מי הנגר לצידי בדרך, כמעברים איריים קטנים.</p> <p>13. פריצת דרכים חדשות תערך בתאום עם קק"ל.</p> <p>14. בדרכי יער תותר הנחת אספלט בקטעי דרך קצרים בשיפועים חזקים או הנמצאים בסכנת סחיפה.</p>
אשפה	3.3.4	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
הפקעות	3.3.5	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה 1965 יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע על ידי הרשות המקומית זכות השימוש וההחזקה בהם.</p>
היטל השבחה	3.3.6	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספות השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

17	עמוד
19	מתוך

פרוט ההוראה	נספח או פרוט	שם ההוראה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.	3.3.7	חניה
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	3.3.8	עתיקות
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת נגישות לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	3.3.9	נגישות לנכים

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

18	עמוד
19	מתוך

פרק רביעי: חתימות

חתימות			
תאריך חתימה	חתימה	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
		מינהל מקרקעי ישראל	בעל זכויות בקרקע
		הקרן הקימת לישראל	יזם התכנית
14.5.12	<p>מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה רח' שמעון 7 ירושלים 93629 טל 02-6710841 פלס 02-6736443 E-mail: kaplan_m@netvision.net.il</p>	מוטי קפלן תכנון מתאר וסביבה	עורך התכנית

ק"מ
ק"מ
ק"מ

ק"מ קימת לישראל
הנהלת מרחב מרכז

3/5/2012	מעודכן לתאריך
	מהדורה/גרסה/סטטוס

19	עמוד
19	מתוך