

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא עמקים"

הודעה על אישור תכנית מס' 9547/ג
 מוסמכת בולקוס חבר זוגלים מס' 4958
 מיום 8.2.2001

יוקנעם עילית

השירות המיומנות לחינוך ולבינה
 מבוא העמקים
 תיק מס' 18-09-2001
 מוקד 18

תכנית מס' ג/9547

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 תכנית מס' 9547/ג
 8.6.98
 א.י. א

פארק נופש יערני "פלא-לנד"

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת, פארק נופש יערני, פלא לנד" תכ' מס' ג/9547 מפורטת ל-תכנית מתאר יקנעם מס' 8170 ח' לא מאושרת. שינוי ל-תכנית מתאר ארצית ליער ויעור מס' תמא/22. ותואמת תכנית מתאר ארצית לכבישים מס' תמא/31/א'.

2. תכולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו מקווקו או צבוע כחול בתשריט לתכנית המצורף אליה, להלן ה"תשריט".

3. המקום:

מחוז: הצפון - נפה יזרעאל
 ועדה מקומית: מבוא העמקים.
 תחום שיפוט: יוקנעם עילית.
 גוש: 11496
 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 38 (בחלקן)
 גוש: 11813
 חלקות: 44, 43, 42, 41, 40, 84 (בחלקן)

4. מסמכי התכנית

- א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250
- ב. תקנון
- ג. נספח בינוי עקרוני
- ד. נספח תחבורתי
- ה. נספח פיתוח נופי

5. באור סימני התשריט
 גבול התכנית - קו כחול
 פארק נופש "יערני-קק"ל", מפוספס צהוב + ירוק
 פארק נופש "יזמי" - מפוספס חום + ירוק
 שטח ליעור - ירוק
 חניה מוצעת - תחום מרושת
 דרך קיימת - חום
 גבול תכנית ג' -566 - פארק הכרמל מקווקו כחול
 גבול תכנית ג - 8170 - בהפקדה קו נקודה קו כחול.
 קו מתח גבוה 161 ק"ו קו נקודה אדום.
 קו דלק קו מפוספס שחור.
6. גבולות התכנית:
 מסומנים בתשריט בקו צבוע כחול.
7. שטח התכנית:
 כ-181 דונם.
8. בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל.
9. היזם:
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא-העמקים"
 המועצה המקומית יקנעם עילית
 מנהל מקרקעי ישראל
10. עורך התכנית:
 א.א. הירש אדריכלים ובוני ערים.
 רח' לוטוס 7 חיפה, 8378240, 8378554
11. מגיש התכנית:
 המועצה המקומית יקנעם עילית
 מנהל מקרקעי ישראל
12. מטרת התכנית:
 א. הגדרת תחום פארק עיקרי "יזמי" בשטח של כ-30 דונם וכן פארק קק"ל בשטח של כ-100 דונם.
 ב. אפיון תכליות עקרוני עבור תחום הפארק העיקרי יזמי וכן פארק קק"ל, כולל הגדרת שטחי בניה מכסימליים.

- ג. התווית דרך שירות וחניות.
 ד. קביעת הוראות בניה וקביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
 ה. קביעת הוראות פיתוח נוף.
 ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה + פיתוח.
 ז. דרישות ותנאי משרד הבריאות.

13. יחס לתוכניות אחרות:

במקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין אחרות החלות על השטח הנ"ל הוראות תוכנית תמ"א 10 - חגית זבולון ותמ"א 22 גוברות על תכנית זו.
 תכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 22, ותואמת לתמ"א 31 א', תואמת לתכנית ג' 566, ומהווה שינוי לתכנית מתאר ג' 297 מאושרת ותכנית ג' 8170 (בהפקדה);

- א. הגדרת תחום פארק "יזמי" ופארק "יערני-קק"ל"
 פארק "יזמי" בשטח כולל של כ-30 דונם וכולל מתקני שעשועים ופיתוח, מכניים חשמליים וכו' מבנים ומבני שירות ותשתיות.
 פארק "יערני" - קק"ל, בשטח של כ-100 דונם מושתת על עקרונות תמ"א 22 כולל מתקני פארק נופש פעיל מבני שירות דרכים וחניות.

- ב. תכליות ושטחי בניה
 רצ"ב טבלת שטחים, פרוגרמה משולבת פארק יערני "פלא-לנד", התכליות המותרות תהיינה בכל שימוש קרקע בשמו הרשום בתשריט ועל פי הטבלה הרצ"ב.
 כדי לשמור על אופי מסויים לפארק הרפתקאות, שעשועים בידור, אגם מים רדודים ומתקני שעשועי מים וכו'.
 יותרו בנית כל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלה סדירה של התכליות הנ"ל כולל שרותי אוכל ומסחר, מבני אדמינסטרציה, איחסון ושרותים נלווים.

46

1-ב טבלת שטחים

ייעוד	שטח במ"ר	אחוז מסה"כ שטח התוכנית
דרך מוצעת	14.000 מ"ר	7.70%
שטח פארק עיקרי - יזמי	30.000 מ"ר	16.50%
מעברים ציבוריים	5.000 מ"ר	2.8%
שטח פארק פיתוח קקי	74.750 מ"ר	41.30%
שטח חניות מוצע	14.250 מ"ר	7.9%
כביש שרות מס י"י	43.000 מ"ר	23.80%
סה"כ שטח התוכנית	181.000 מ"ר	100%

טבלת שטחים פרוגרמה ותכליות מותרות

פרוגרמה משולבת פארק יערי "פלא-לנד" / רשימת תכליות מותרות / יוקנעם עילית				
פארק עיקרי "יזמי" רשימת תכליות מותרות				
		שטח מתקנים	שטח בינוי	
			250 מ"ר	1. מבנה כניסה ראשי הכולל: 1. משרדים, קופות 2. מרכז שליטה 3. שרותי הצלה ועזרה ראשונה
		2800 מ"ר	300 מ"ר	2. "מתקן סקי יבשי" - עמדת עליה, חדרי אחסון, מדידה והתאמה, שירותים
		1900 מ"ר	350 מ"ר	3. "מתקן מגלשה יבשה" - עמדת עליה, חדרי אחסון, מדידה והתאמה, שירותים
		4650 מ"ר	400 מ"ר	4. "מרכז רכיבה" - סוסי פוני, משרדים, אחסון (לא תאופשר החזקה קבועה של בעלי חיים)
		1750 מ"ר	250 מ"ר	5. "אופני הרים - עמדה ראשית של יציאה, משרדים, אחסון הדרכה, "אופני קרוס" 2000 מ"ר
		2750	350 מ"ר	6. "רכבת היקפית" - תחנה ראשית + יציאה. משרדים, אחסון
הרכבת הנ"ל תהיה ממוקמת על בסיס מדידה מפורטת כולל סימון העצים. תכנון התוואי עקרוני בלבד ותכנונו המפורט יעשה בתאום עם קק"ל.				
			600 מ"ר	7. "מסעדה יחודית" - התחום הבנוי והמקורה כגון: מטבח ואחסון
			280 מ"ר	8. "עמדות מזון מהיר - התחום הבנוי והמקורה כגון: מטבח ואחסון 50X4 מ"ר
		400 מ"ר	150 מ"ר	9. "אגם סירות שלט רחוק- רפסודות, מתקני הפעלה + בקרה. אזור כניסה ויציאה, אחסון
		3150 מ"ר	350 מ"ר	10. אגם מים מלאכותי רדוד, מגודר, משולב רפסודות 3500 מ"ר
		9500 מ"ר	600 מ"ר	11. אזור למתקנים מתחלפים מתקני לונה פארק ממונעים ופעלולים על בסיס נושא מוגדר כחלק מרעיון הכולל של סיפורי הפארק, מתקני שירות וטיפולים
				12. שירותים נילווים, מתקני תשתיות כגון: תחנת

			400 מ"ר	טרנספורמציה חשמלית מרכז שליטה ובקרה, משאבות מים, ואחסון כללי, מתקני תפעול ושירות
			250 מ"ר	13. אזור מחיה מגודר לחיות מחמד - פינת ליטוף אזור מקורה ומגודר (לא תאפשר החזקה קבועה של בעלי חיים)
				- תחום שטח פארק יזמי אינטנסיבי - 30 דונם - תחום שטח פארק ק.ק.ל משולב - 100 דונם
שטח לפיתוח נוף	שטח לפיתוח מיוחד	שטח מתקנים	שטח בינוי	פארק יערני - קק"ל רשימת תכליות מותרות
1200 מ"ר				14. רחבת כניסה פתוחה לפארק + ככר כניסה
	2500 מ"ר			15. תחום מסלול לרוכבי סוסי פוני
	500 מ"ר			16. תחום רכבת היקפית - כני"ל מבוסס על חיית סיפור הפארק (פרו צמנט)
				17. אזור ישיבה פתוח
	6850 מ"ר	450 מ"ר	250 מ"ר	18. אזור פיקניק מפותח: מערך אזורי ישיבה כולל שולחנות גריל, שירותים רטובים ע"פ מוקדי פעילות
14,250 מ"ר				19. מערך חניונים: מערך חניונים לרכב פרטי ואוטובוסים המפוזרים ע"פ מוקדי פעילות משולבים בעצי היער.
	3700 מ"ר			20. אמפי פארק לכ-500 איש - מהווה חלק מפיתוח השטח תוך התאמה וניצול תנאי הטופוגרפיה הקיימת
			300 מ"ר	21. עמדות פינות סיפור - עמדות מפוזרות ע"פ מוקדי פעילות משולבים בעצי היער.
	13,000 מ"ר	2500 מ"ר		22. מתקני אתגר - פארק פתוח דוגמא: OCTUPUS PEMDULUM SWING סדרת מתקני HUCK מצפורים משולבי מתקני אתגר כגון: LARGE PLAY GROUND TOWER PLAY GROUND ארבורטוס - אתר אפיון ו"שימור" צמחית כרמל הנחיות קק"ל
	10,040 מ"ר			23. מערך שבילים ומעברים מתוכננים + רגל רכב + רכבת
15,750 מ"ר	36,590 מ"ר	2950 מ"ר	550 מ"ר	
תחום לפיתוח נופי 55,840 מ"ר				

ג. דרכים

כל הדרכים בתחום התוכנית הן דרכים ציבוריות. תוגש תכנית מפורטת לקבוע דרכים ומעברים בתוך תחום הפארק הכוללני, יערני-קק"ל + יזמי, תוך שימור מירבי של הצומח הקיים, על בסיס תכנית מדידת הצומח, בתאום הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית והקק"ל, על יד היזם ועל חשבונו.

1. הכניסה אל הפרוייקט והיציאה מהפרוייקט יהיו אך ורק מצומת יוקנעם, ותאסר כל אפשרות גישה (כניסה ויציאה) מצומת סולתם ב', לדרך מס' 70.
2. השטחים הצבועים חוס בהיר מהוים דרכים קיימות או מאושרות.
3. זכויות הדרך וקווי הבנין כמצויין בתשריט ובנספח התחבורה.
4. מערכת כבישי שירות/דרך משולבת/רכבת" פנימית, לשרות המבנים המתקנים והסעה ציבורית בין מוקדי הפארק השונים בתחום "היזמי" אינטנסיבי ובתחום פארק קק"ל, יוצגו עם הגשת תוכניות בנינו מפורטות לביצוע ויותאמו עם מהנדס כבישים ותנועה ובאישור הוועדה המקומית, ובתאום הקק"ל.
5. שינויים לא משמעותיים בתוכנית הדרכים והחניות הפנימיים וכניסות למתחמי החניה וכו', באישור משרד התחבורה, לא יהווה שינוי לת.ב.ע.
6. יש לקבל אישור משרד התחבורה לדרכי הגישה לחניה, לפריקה וטעינה ודרך שירות ראשית לפני תחילת הבניה.

ג-1 תניות

תוגש תכנית לוועדה המקומית לקביעת החניות לפארק הכוללני "יערני-קק"ל" + "יזמי", הן תהיינה בתחום 100 הדונם פארק יערני-קק"ל, יתוכננו תוך שימור מירבי של הצומח הקיים, על בסיס מדידת הצמחיה, תוך הקפדה על כמות מינימלית של 550 חניות בתאום עם הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית והקק"ל, ע"י היזם ועל חשבונו.

1. השימושים המותרים הינם: חניית כלי רכב ציבוריים ופרטיים, כבישי שירות, שערי כניסה, תחנות אוטובוסים, מסלול תחבורה ציבורית פנימית. "רכבת" פנימית, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים.
2. איי הפרדה באזורי החניה וכן אזורי ההליכה הראשיים יהיו רחבים דיים לאפשר הליכה נוחה נטיעת עצים, עמודי תאורה, פחי פסולת וכו' ראה פירוט בקביעת הוראות פיתוח חוץ ונספח פיתוח נופי, חישוב מספר מקומות החניה לפארק הנופש/ושעשועים יהיה מבוסס על הנחיות תקן חניה לפארק נופש בהתאם לטבלת החניה בנספח התחבורתי.
3. חומרי גמר למשטחי החניה ואפיון נופי ראה פירוט בקביעת הוראות פיתוח נוף ונספח פיתוח נופי.

תשתיות

ג-2

כל התשתיות בתחום הפארק הכוללני יהיו תת קרקעיים.

1. מיקום ותאום תשתיות יעשה בתוואי דרכים/שבילים מתוכנן עפ"י פירוט בתכנית בינוי מפורטת לביצוע ובאישור וועדה מקומית ומועצת יוקנעם.
2. מגבלות בניה ואו הקמת מתקנים מתחת ובקרבת קוי חשמל:

קוי חשמל במתח על-400 ק"ו-

לא תותר הקמת מבנים ואו מתקנים מתחת לקוים ואו בתחום הפרוזדור השמור להם לפי "תמ"א 10 – חגית זבולון". האמור לעיל מתייחס למתקנים ואו מבנים כפי שמופיעים ברשימת התכליות של "פארק יזמי" ו-"פארק יערני".

קוי חשמל במתח עליון 161 ק"ו-

- לא תותר הקמת מבנים ואו מתקנים, כפי שמופיעים ברשימת התכליות של "פארק יזמי" – מתחת לקוי המתח העליון.
 - בקרבת קוי המתח העליון תותר הקמתם של מבנים ואו מתקנים של הפארק היזמי, כמצויין על גבי התשריט בקו אדום.
 - הקמתם של מתקנים המופיעים, ברשימת התכליות של "הפרק היזמי", מתחת לקוי חשמל תותר רק לאחר תאום מראש, בתנאי חב' החשמל ובאישורה.

בכל מקרה לא יותרו מתקני משחק לילדים ואו ה"אמפיפארק".

- שתילת עצים מתחת ובקרבת קוי חשמל, תותר רק לאחר תאום וקבלת אישור מחב' החשמל.

- קוי החשמל הקיימים, במתח גבוה 22 ק"ו שבתחום התכנית, יעוברו לקוי חשמל תת קרקעיים וזאת בתאום מראש ובאישור חב' החשמל.

כל ההוצאות בגין הנ"ל, יחולו על היזמים.

- על יוזמי התכנית לדאוג לכך שתשמר אפשרות גישה חופשית של 24 שעות ביממה לכל עמודי וכבלי החשמל שבתחום התכנית וזאת לצורך תחזוקה שוטפת של הקוים.

3. א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחב' החשמל.

ד. שינויים במערכות החשמל שהעתקו ידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו חשמל יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חב' החשמל.

4. איסור בניה בקרבת קווי הדלק

א. אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 12 הרצליה 46728, ללא הסכמתה.

ב. * אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ-5.7-7 מ' מהצינור הקיצוני ברצועה.

* רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע שרוחבו 15 מ' ובו מונחים קווי הדלק.

* מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה.

5. סעיף 3-ב נכון לגבי תשתיות אחרות כמו קו מים מקורות הקיים בשולי כביש השרות בגבול תמ"א 2/א/31 וכל תשתית ארצית או מקומית תת קרקעית מתוכננת/קיימת בתחום האתר.

ג-3 הוראות בנושא איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות טכנולוגיות ותכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ואו הרשות המוסמכת.

תקבענה הוראות מחמירות להבטחת רמה גבוהה ומשופרת של איכות הסביבה, בתחום התכנית על שימושיה השונים: נופש בידור, מתקנים שעשועים, פינות בעלי חיים למינהם, אזור אגם מים רדודים, פינות אוכל מהיר מסעדה וכו'.

ג-3.1 כל שימוש ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

- א. ביוב
 ידרש פתרון למניעת זיהום כתומאה מתקלות במערכת ומתקנים לשפכים.
- ב. ניקוז
 בהתאם לתכנית הניקוז הכללית של שטח התוכנית - תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ג. פסולת
 יובטחו דרכי טיפול ואגירת פסולת באופן שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגע חזותיים.
 הפסולת לסוגיה השונים תטופל ותסולק לאתר מוסדר כדון - בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- בשטח התוכנית ובשימושים לצרכי נופש, שעשועים בידור ובילוי יידרשו מתקנים משוכללים "דחרסנים" וכו'. המיקום וההצבה של המיתקנים יעשה תוך שילוב פתרונות פונקציונליים ואסתטיים לתפעולם ולאחזקתם ברמה וביעילות הגבוהה ביותר, כנ"ל פירוט ראה נספח נופי.
 כנ"ל תוגש תכנית כוללנית לפתרון הביוב + ניקוז.
 כנ"ל תכנית לפינוי פסולת אחסונה וסידור נאות למערך הכוללני של הפארק הן היזמי "עיקרי" והן פארק הקק"ל, יתואמו עם הרשויות הנוגעות ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- ד. הוראות אקוסטיות
1. יש לבנות מתקנים ושימושים רגישים המוגדרים כמוקדי רעש בפיזור במסגרת עקרונות תכנית הבינוי ראה נספח בינוי עקרוני ובתחום המיועד אך תוך כדי יצירת תווד מרכז או שקט כדי למנוע רצף מוקדי רעש.
 אפיון ומניעה יעשה במסגרת הנספח הנופי ועקרונותיו.
 2. מתקני כריזה והגברה למופעים שונים ומתקנים יוגבלו למפלסי הרעש על פי תקן ובמידה ואין תקן מתאים יוגדר הנושא במסגרת נספח אקוסטי שיוגש עם בקשה להיתר.
 3. בתכנון מפורט יש לתכנן את השימושים כך שהמפלס הכולל, המצטבר הנגרם על ידי כלל מקורות הרעש לא יעבור על תקן הרעש המותר.
 4. כדי להפעיל מתקנים רועשים בלילה, ינקטו אמצעים מתאים ויוגש נספח אקוסטי המוכיח כי מפלסי הרעש לא

יעברו על תקן רעש מותר ומניעת הפרת איזון מוגדר בסביבה הטבעית הגובלת.

5. בדיקות אקוסטיות תעשנה בהתייחסות לאזור מגורים של יוקנעם מעבר לכביש 70 - בהתאם לנדרש בחוק.

ה. איכות האויר

בתחום התוכנית אסורה כל פליטה לאויר של מזהמים, ריחות וקרינות מכל מקור שהוא, יידרשו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים טובים ומשוכללים ביותר למניעת פליטות כני"ל.

ד-1 הוראות בניה

1. בקשה להיתר תכלול: פרוט של כל המערכות הטכניות הנדסיות הדרושים להפעלת התקינה, ויהיו כחלק אינטגרלי של מערך המבנה המתוכנן.
2. מערכות אנרגיה ו/או אנרגיה סולרית יהיו מוטמעים בחזות המבנים ויהיו חלק אינטגרלי וצמוד לקו חזות המבנה כולל חזית גג חמישית. לא יראו דודים ומיכלי אגירת אנרגיה ומים על גגות מבנים.
3. ארובה גובהה לא יעלה על 2.00 מ' משיא הגג הצמוד, או מפלס עליון חזית המבנה, היא תהיה חלק משולב של המבנה היעודי תוך התאמה ארכיטקטונית עיצובית.
4. מבנה עזר אחסון צמוד ו/או מתקן טכני צמוד מבנה יעודי, יותרו המבנים הנ"ל בתנאי שיהיו ברצף בנייני למבנה היעודי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו ו/או תחומים בגמלוניים דוגמת המבנה היעודי וגבוה של 2.00 מ' ועד לגובה 3.00 מ', על פי חזית המבנה היעודי הצמוד.
- כני"ל יקורה בגג דוגמת המאופיין למבנה היעודי ועל פי הנחיות עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתקנון הנ"ל.
5. מערכת מיזוג אויר/וחימום יהיו משולבים בתכנון ארכיטקטוני של המבנה וכחלק מתנאי הרשיון. לא תותר הצבת מזגנים בגמלוניים, במקומות שלא תוכננו ובפרט גגות ו/או שלא הוצא היתר לכך מראש.
6. גידור, תיחום וגימורים
חומרי הבניה לגידור, בניה וריצופים במסגרת בקשה להיתר בתחום הפארק "יזמני" + "יערני" קק"ל יהיו על פי הנחיות בסעיף כולל ד-1 ועל פי ההנחיות בנספח הנופי, באישור הוועדה המקומית ומהנדס המועצה.

ד-2 הוראות עיצוב אדריכלי

1. רשימת חומרי גמר למבנים:
מסד: - בטון חשוף עד 20% ממישור חזיתות המבנים ו/או מסדים.
חתיכות ומשורי חוץ מבנים: - אבן מסוג גוון באישור המתכנן מהנדס המועצה המקומית, לא יותר שימוש באבן נסורה דומת

המכונה "שיש" חלק.

- מתכת פרופילים מטופלים במערכות הגנה תקניות, גוונים באישור מתכנן ומהנדס המועצה.
- זכוכית תקנית עד 50% ממישור חזיתות המבנה מאושרת על פי דרישות בטיחות ותקן ישראלי מתאים.

- עץ בתהליך "אמפרגנציה" אשפרה, בולי עץ קורות עץ, קורות עץ מודבק. גוון עץ טבעי ±
שקוף בלבד! ללא הגבלת כמות, אך באישור תקני הנדרש לכך בחוק.

"לק"

- לא יותר גימור גגות שטוח/בטון!

גגות:

גימור רעפים גוון אפור או ירוק, כל גוון אחר יאושר ע"י המתכנן, מהנדס המועצה.
ניתן לגמור מישורי גג דוגמת השימוש בחומרי החזיתות כחזית חמישית ומהחומרים המצויינים לעיל, אך למעט גגות פח מכל סוג שהוא.

- מתכות ברזל פרופילים, בלגי R.H.S וכו' פתחים וחלונות:

אלומיניום: בגוון שחור, טבעי מלוטש.

- מתכת, עץ מלא, בולי עץ, לא יותר תריס דלתות חוץ ותריסים:

אלומיניום נגרר או אחר.

- מחופות אבן דוגמת מישוי החזית משולב ארובות/שחרור

במתכת/ברזל גוון שחור. אויר וכו':

* יאסר גימור טיח בחזיתות חוץ מכל סוג שהוא.

סתירת או אי התאמה או ספק לגבי גימור מבנים והתאמה לסעיפי הנספחים השונים נוף במיוחד יאושרו ע"י מתכנן מהנדס המועצה אך בשימוש החומרים המצויינים לעיל בלבד, לא יותר שימוש בחומר אחר למעט שווה ערך.

2. תשתית על חזיתות - יאסר שימוש בצנרת פלסטית חשופה על סוגיה, יותר

שימוש במרזבים מצנרת ברזל או יציקת צבוע באישור מהנדס הרשות המקומית/מועצה. צנרות חשמל, מזגנים כבלים תקשורת מיזוג אחר יאוגדו בתעלת מתכת סמויה בחזיתות באישור מהנדס הרשות ותסומן בתוכניות בקשה להיתר בניה, ראה תנאי להיתר סעיפים ד-1, ו'.

3. מערכות אנרגיה על סוגיה ראה סעיף ד'- 1:1 יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים

או בריכוז שיתואם ויאושר בבקשה להיתר, גימורים יהיה דוגמת המפורט בסעיף ד'- 1:2.

4. קשר מבנה קרקע מסד המשכי ורציף יחבר כל רצפת מבנה לקרקע הטבעית/מתוכננת המוצעת על פי תכנית פיתוח לביצוע במסגרת המוצעת על פי תכנית פיתוח לביצוע במסגרת בקשה להיתר.
- לא יותר לחשוף חללים תחת רצפת המבנים בפרט בשיפועי קרקעי משתנה סוג וחומרים על פי סעיף ד' 2:1.
5. מעקות וסורגים יותר שימוש במעקות בנויים כחלק אינטגרלי של המבנה ו/או שילוב מעקות, פרופילי מתכת חתך עגול או מרובע ואלמנטים אנכיים בלבד, כני"ל פרופילי עץ חתך ריבועי מלבני ו/או עגול בלבד. כני"ל סורג מתכת מטות ברזל ריבועי/עגול כחלק אינטגרלי בעיצוב החזית במסגרת בקשה להיתר, באישור מהנדס הרשות/מועצה.

תנאים להיתרי בניה

1. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות תוכנית מפורטת לניקוז, לביוב, ואיסוף פסולת מכל סוג. התכנית תבטיח פתרון מרכזי, חיבור וקליטה במערכת עירונית/אזורית, תוך חישוב הספיקות לשעת שיא של כל פעילויות הנופש וכו'.
- התכנית תציג אמצעים ופתרונות למניעת זיהום כתוצאה מתקלות במערכת ובמתקנים, התכנית תנחה במיוחד את מתקני המים השונים, כדי להבטיח שמירת הגיינה ומניעת זיהומים ברמה גבוהה נדרשת.
2. כאמור בסעיף וי-1 ובנוסף תוגש תכנית פיתוח נופית כוללת לכל האתר כולל קביעת מפלסי ± 0.00 של המבנים והמתקנים השונים לקבלת תאום מלא של התכנית הכוללת גם אם יבוצע בשלבים, התכנית תקבע שלבי ביצוע בהתאם לשלבי פיתוח השטח הכוללני.
3. היתר בניה לפיתוח השטחים ו/או הקמת המבנים ו/או המתקנים השונים בתחום התכנית יכללו תנאים והוראות הפעלה ואחזקה להבטחת ביצוען של ההוראות לפי סעיף זה.
- התנאים וההוראות יקבעו לאחר בדיקה סביבתית של תוכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. הכל בהתאם לסוג ולאופי הפיתוח והבינוי המבוקש:
- א. מערכות ומתקנים לתשתיות המים, הנקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת אנרגיה ותקשורת, מערכות ומתקנים הנדסיים תפעוליים כגון: חדרי מכונות, מתקנים למזוג אוויר, מתקני בישול וצליה, רמקולים ומערכות הגברה וכריזה, מערכות אנרגיה מתקני דלק, גז וכיו"ב, ינתן פירוט מירבי ונתונים כמותיים לגבי סוג המערכת והמתקנים, גודלם, מקיומם, פעילות בשעת שיא, ובעת תקלות.

- ב. שטחי הגישה, חניה, שטחי שירות פריקה טעינה ואחסנה.
- ג. עיצוב החזיתות כולל חזית חמישית גגות ראה סעיף ד'-2 הוראות עיצוב אדריכלי, גינון עיצוב "הנוף" ראה נספח נוף, גידור, שילוט: שיטת שילוט מלאה של כל נקודות הציון המבנים, מקומות פעילות ושעשועים.
- תאורה: יתואם ויוחלט על מערך תאורת מבנים ותאורת חוץ אפיון מלא של סוג התאורה גופי תאורה ומיקומן.
- ריהוט חוצות משולב: ישיבה שילוט תאורה, אשפה, הכוונה וכי במסגרת נספח נוף, כולל גידור, תיחום, הגדרות לחומרי גמר פיתוח נוף כוללני.
- ד. טיפול בעודפי עפר, מחציבה מעירומי עפר, יעשו על פי הנחיות ניספח נוף ה' ו/או בהנחיה מפורטת של אדריכל נוף, כולל הנחיות לטיפול העודפים והגדרה מפורטת וסילוקם לאתר מוגדר אחר במידה וידרש.
4. הוועדה המקומית ראשית לדרשו חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ולהטיל כל תנאי - בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים, כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות עשויה לחרוג מהוראות סעיף ג'-3 הוראות איכות הסביבה.
5. התנאים להיתר ייקבעו בתאום עם האגף לאיכות הסביבה, מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה לתכנון ובניה, ותאום עם הקק"ל. כני"ל התנאים לאיכלוס המיבנים, מתקני השעשועים השונים, הפעלה, שימוש בשטחים בנויים ופתוחים יקבעו אף הם בתאום הגורמים המצויינים לעיל.
6. לא יותר איכלוס שימוש והפעלה של מתקן או מבנה או מעי הפעלה במסגרת שימושי הפארק, ללא מילוי התנאים בסעיף ג-3.1.
7. א. גובה אבסולוטי של המבנים במתחם הפארק היזמי לא יעלה על 2 קומות.
- ב. גובה אבסולוטי מתקנים במתחם הפארק הן היזמי והמוגדר כפארק קק"ל לא יעלה על 15 מ' פני קרקע מתוכננת.
- ג. לפני הוצאת היתרי בניה חובת תאום והסכמה עם מערכת הבטחון וככל שלא יוצר התאום יוגש לוועדה למתקנים בטחוניים.
8. שלביות
- הפארק יפותח בשלבים:
1. שלב א' יהיה מיתחם הפארק ה"יזמי" ומערך החניות הצמודים לו.

2. שלב ב' יהיה מתחם הפארק הכוללני המוגדר קק"ל, והחניות הצמוד לו.
3. כל שלב ושלב יפותח יחד עם התניה הדרושה עבורו, בתאום עם משרד התחבורה.
4. לכל שלב ושלב ותאפשר גישה נוחה ובטוחה לקהל, ולרכב או מדרך השירות הקיימת ו/או דרך פנימית מתוכננת.
5. בשטחים שלא יפותחו בשלב א' יותרו עבודות עפר, פריצת דרכים, הנחת מערכות תת קרקעיות, שתילה ונטיעה במסגרת חידוש "נטע אדם" של תחום פארק הקק"ל בהתאם לתוכנית מפורטת ומאושרת בתאום עם הוועדה המקומית, המועצה והקק"ל.

9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

10. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

11. פיצויים

כל פיצוי אשר ידרש מסיבה כל שהיא, כתוצאה ממימוש תכנית זו יחול על יוזם התכנית בלבד.

ז. דרישות ותנאי משרד הבריאות

1. תאסר בניה בסמוך ו/או ליד מתקן קידוח מים, בתחום רדיוס מינימלי של 100 מ' ממוקד הקידוח.
2. לא ינתן היתר בניה ללא צרוף תכנית כוללת לפתרון ניקוז הפארק ומשטחי החניה בפרט, באישור משרד הבריאות.
3. לא תאופשר החזקה קבועה של בעלי חיים בתחום הפארק (חוות פונים, פינות ליטוף).
4. לא ינתן היתר בניה למתקנים השונים בטרם תאושר תכנית למערך שירותים ציבוריים, כולל פתרון לסילוק שפכים, באישור משרד הבריאות.
5. לא ינתן היתר בניה ו/או אישור הפעלה ל"אגם - רדוד" ו"אגם סירות שלט" אלא אם יתוכננו על פי הנחיות, דרישות ובאישורם של משרד הבריאות.

6. לא יאושרו הפעלת המתקנים השונים בטרם יבוצעו כל דרישות משרד הבריאות בעניין פתרונות תכנון וביצוע למערך הניקוז + סילוק שפכים וכיוב אשר בתחום התכנית ובאישור משרד הבריאות.
7. לא ינתן היתר בניה ו/או אישור הפעלה לפארק. ללא מילוי התנאים הנ"ל ובאישור משרד הבריאות.

חתימות:

הנהגת התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.
התכנון המוסמכות.

חתימת בעל הקרקע:

אני, **מנהל מקרקעי ישראל** (ממ"י)
מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת רישום
31.10.00

חתימת היזם:

מועצת יוקנעם עילית

חתימת המתכנן:

א. א. הירש
אדריכלים זוגי ערים
לוסוס 7 חיפה 04-378240
א.א. הירש אדריכלים, חיפה