

31/10/01  
A.98-373

מרחב תכנון מקומי בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מתאר מפורטת מס' 325  
(שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15)**

**אגם תרצה**

תאריך עדכון אחרון: 8 אוגוסט, 2002

**תוכן הענינים**

פרק א : התכנית

פרק ב : הגדרות

פרק ג : טבלת שטחים

פרק ד : רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

פרק ה : תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

פרק ו : פיתוח, נטיעות וקירות גבול

פרק ז : תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

פרק ח : שונות

פרק ט : מרכיבי בטחון

פרק י : חתימות והצהרת המתכנן

## פרק א - התכנית

## 1. הוראות כלליות

## 1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 325 (שינוי לתכנית מתאר אזורית

(S-15) אגם תרצה

## 1.2 המקום: אדמות אל פארעה.

1.2.1 גושים וחלקות: חלק מגוש 24125, חלק מחלקה 1

חלק מגוש 24126, חלק מחלקה 1

חלק מגוש 24127, חלק מחלקה 1

חלק מגוש 24128, חלק מחלקה 1

חלק מגוש 24129, חלק מחלקה 1, 2

חלק מגוש 24130, חלק מחלקה 1, 2

חלק מגוש 24133, חלק מחלקה 1

1.2.2 קואורדינטות: בין קואורדינטות רוחב 196591-200183

וקואורדינטות אורך 161800-164936

## 1.3 גבול התכנית:

תכנית זו תחול על השטח אשר גבולותיו צוינו וסומנו בקו כחול

רציף בתשריט.

## 1.4 שטח התכנית: כ-4307.5 דונם.

## 1.5 מסמכי התכנית:

א. 27 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט התכנית - בק.מ. 5000:1.

ג. נספח בינוי ופיתוח מחייב לאזור תיירות - בק.מ. 1:1250.

ד. נספח תחבורה מחייב

כל המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים

הכלולים בתכנית ובתשריט.

התשריט אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת קו גבול.

## 1.6 מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בקעת הירדן.

## 1.7 בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

## 1.8 יזם התכנית:

מועצה אזורית בקעת הירדן

מי בקעת הירדן - אגודת מים שיתופית בע"מ

החברה הכלכלית ערבות הירדן

החטיבה להתישבות - חבל בקעת הירדן, ההסתדרות הציונית

העולמית.

משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית לתיירות.

משרד המסחר והתעשייה  
יורם גדיש – תשתית ובניין בע"מ.

1.9. עורכי התכנית:

**עורך ראשי: אדריכל אבנר דרורי - אבנר דרורי אדריכלים**

רח' זאב באכר 7, ירושלים 91082 ת.ד. 8282

טל': 02-5665441 פקס: 02-5617120

**תנועה ועבודות עפר: מהנדס ליבוביץ פטר**

לינקולן 9 ת"א 67211 ת.ד. 52730

טל': 03-5624882 פקס: 03-5624596

**מערכות ביוב ומים: מהנדס צ. רון**

איחוד מהנדסים רח' מוריה 22 רמת גן

טל': 03-6770494 פקס: 03-6778841

**הידרולוגיה, אגמים וסכרים וניקוז: לביא נסיף – מהנדס גד**

**יום-טוב**

רח' ציון 14 נוה שאנן חיפה 32291 ת.ד. 48266

טל': 04-8229251 פקס: 04-8227101

1.10. מטרות התכנית

(א) הבטחת קיום ממשק מים הנדרש לאיגום מים להשקיה חקלאית,

מדגה ואמצעי יצור אחרים.

(ב) ניצול כלכלי של משאבי טבע ונוף לפיתוח תיירות ונופש.

(ג) טיפוח ושימור ערכי טבע ונוף.

(ד) הבטחת איזון בין צרכי הפיתוח התיירותי ושימור ערכי טבע וממשק

חקלאי.

(ה) שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטחים למאגרי מים, מדגה, תיירות

ונופש.

(ו) קביעת הוראות מפורטות לפיתוח.

(ז) קביעת הוראות בניה שונות המסדירות אזור פארק ומוקד תיירות

באזורים בהם מותרת בניה.

(ח) קביעת תנאים, הנחיות ושלבי ביצוע שיחייבו את מבצעי התכנית.

**פרק ב – הגדרות**

בתכנית זו יהיה לכל המונחים שבחוק ולמונחים הבאים הפרוש שבצידם :

**1. התכנית**

תכנית מתאר מפורטת מס' 325 (שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15) אגם תרצה; כולל תשריטים והוראות.

**2. הועדה**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.

**3. המהנדס**

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

**4. החוק**

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

**5. מועצת תכנון עליונה**

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

**6. אזור**

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

**7. תכנית חלוקה**

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

**8. אזור בינוי**

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.

**9. תכנית בינוי**

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

**10. קו בניין**

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

**11. קומה**

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

12. גובה מירבי לבנייה  
 הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. קו הדרך  
 קו המגדיר את גבולות לצידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. שטח מותר לבנייה  
 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
15. זכות מעבר  
 שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. מעקה גג  
 מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. חזית קדמית  
 חזית המגרש לדרך.
18. חזית אחורית  
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
19. חזית צדדית  
 חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.  
 במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
20. אזור הצפה  
 שטח קרקע המיועד לניקוז ואיגום מי גשמים ונחלים.
21. אזור אכסון  
 אזור המיועד להקמת מוסדות הארחה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות לסיווג מוסדות הארחה אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
22. אתר טבע  
 שטח או אזור בעל רגישות נופית גבוהה.
23. גשר  
 מתקן דרך למעבר מעל עורקי ניקוז או נחלים.
24. סכר  
 מתקן הנדסי לעצירת מי נגר באזור הצפה.
25. דרך פארק  
 דרך מקומית העוברת בתחום שטח בעל רגישות נופית ואשר התנועה בה מוגבלת עפ"י שיקול דעת של מחזיקי הדרך ובהתאם לכל דין. רוחב דרך פארק לא יעלה על 6 מ' (כולל שוליים).

26. **מוקד תיירות**  
מרחב יחידה סביבתית המספק שרותים לתיירים לרבות מסחר.
27. **מתקני מים וניקוז**  
מבנה הנדסי המיועד לנקז, לנתב או לספק מים או לשלוט על מפלסי המים.
28. **נחל**  
ערוץ זרימה של מים (בין טבעי ובין מוסדר).
29. **קיבולת מבקרים**  
מספר מבקרים מירבי ביום שיא ביקורים באזור או אתר המיועדים לשטחי ומתקני נופש.
30. **שלב (ב)**  
אזור שפיתוחו מותנה בהשלמת קטעים אחרים של התכנית.
31. **שמורת נוף**  
שטח נוף במתכונתו הטבעית.
32. **שרותי שיט**  
מקומות עגינה ורציפי סירות להעלאה והורדת נוסעים כחלק מפעילות תיירותית עסקית.

## פרק ג - טבלת שטחים

צבע וציון בתשריט	מצב מוצע		מצב קיים		האזור
	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
חום בהיר	0.6	24.1	0.6	24.1	דרך קיימת או מאושרת
אדום	4.3	185.3	-	-	דרך מוצעת
פסים ירוקים ואדומים לסרוגין	2.3	98.7	-	-	אזור חניה/שטח לעיצוב נוף
ירוק כהה	3	132.4	-	-	דרך פארק מוצעת
כחול כהה	16.6	713.4	-	-	אזור הצפה - אגם עונתי תרצה
כחול בהיר	0.6	25.7	-	-	אגם למטרות פנאי
פסים רחבים בצבע כתום וירוק בהיר - לסרוגין	2.1	89.3	-	-	אזור פנאי ושרותי פנאי
פסים רחבים צהובים וירוקים בהירים - לסרוגין	2.7	115.8	-	-	פארק חי בר
פסים רחבים כחול וחום לסרוגין	26.2	1127.5	-	-	שטח חקלאי מיוחד - מאגרי מים ומדגה
חום בהיר מותחם ירוק כהה	0.3	14.3	-	-	מתקני שאיבה
צהוב מותחם חום כהה	0.8	33.9	-	-	אזור לאכסון מלונאי עפ"י התקנים הנהוגים באזור
צהוב מותחם שחור ואות א	0.0	0.5	-	-	מוקד שרותי תיירות א
צהוב מותחם שחור ואות ב	0.0	0.5	-	-	מוקד שרותי תיירות ב
צהוב מותחם שחור ואות ג	0.0	0.3	-	-	מוקד שרותי תיירות ג
צהוב מותחם שחור ואות ד	0.0	0.3	-	-	מוקד שרותי תיירות ד
ירוק	40.4	1743.2	-	-	שמורת נוף
פסים סגולים ואפורים לסרוגין מותחם סגול כהה	0.1	2.4	-	-	מתקנים הנדסיים לטיהור שפכים
פסים ירוקים אלכסוניים	-	-	99.4	4283.4	אזור חקלאי
	100	4307.5	100	4307.5	סה"כ



## סרק ד – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

כללי:

- א. ריסוסים בתחום התכנית יוגבלו לחומרים המאושרים בתחום שמורת הטבע.
- ב. תאורת לילה בתחום הפארק תהיה תאורה נמוכה ולאורך השבילים בלבד.
- ג. קיום ארועים בתחום שמורת נוף וחי בר - אסור.
- ד. ביקורים בפארק בשעות הלילה יוגבלו ל-100-50 איש.
- ה. לא תהיה בניה לגובה.
- ו. חומרי הבניה של המבנים והפיתוח באישור קמ"ט שמורות טבע.

### 1. אזור הצפה - אגם עונתי תרצה:

האזור הצבוע בכחול כהה מיועד לאיגום נגר נחלים מאגן ההיקוות של נחל תרצה למטרות השקיה ופיתוח נופי כולל בתי גידול צמחיים, אזורי קינון ושהיה לעופות ויונקים מקומיים. האזור מיועד לקליטת תיירים לסיורי שיט, שהיה ותצפית ביום ובלילה. מסלולי השיט יהיו בהתאם למגבלות והוראות מפעילי האתר. תותר הקמת רציפי עגינה וגשרים מחומרי הבניה: עץ, אבן ופלדה. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם האחראים על ממשק המים באתר. מפלסי המים יהיו בהתאם לתכנית ממשק המים כמפורט בנספח ההידרולוגי. ריסוסים יוגבלו לחומרים המאושרים בתחום שמורות טבע.

הגבלות על שעות הביקור:

ב-6 החודשים הראשונים לאחר פתיחת האתר למבקרים תוגבלנה שעות הביקור באזור זה בין שעת הזריחה ועד שעה אחת לאחר השקיעה. לאחר תקופה זאת תיבחן מחדש מדיניות שעות הביקור לאור צרכים כלכליים והיקלטות חיות הבר באזור פארק חי-בר.

במידה שאזור האגם יהיה פתוח למבקרים בחשיכה – קיבולת המבקרים המירבית בו זמנית הינה 100 איש.

### 2. אגם למטרות פנאי:

האזור הצבוע בכחול בהיר מיועד להקמת אגם למטרות פנאי. מפלסי המים בגוף מים זה יהיו יציבים. תותר תנודת מפלס מן המפלס הנומינלי הנקוב בנספח ההידרולוגי בשיעורים  $\pm 25$  ס"מ.

האזור מיועד לפעילות נופש ותיירות. יותרו אמצעים לקליטת תיירים לשיט, תותר הקמת רציפי דיג ושיט, גשרים להולכי רגל, רפסודות, פרגולות להצללה. חומרי הבניה והעיצוב האדריכלי יותאמו לסביבה הטבעית של הפארק ויכללו: עץ, אבן ופלדה. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם האחראים על ממשק המים והניקוז בשטח התכנית.

ריסוסים יוגבלו לחומרים המאושרים בתחום שמורות טבע.

תאורת לילה תהיה נמוכה ולאורך השבילים בלבד.

### 3. פארק חי בר:

האזור הצבוע בפסים ירוקים בהירים וצהובים רחבים לסרוגין

מיועד לפיתוח פארק טבע לרעיית יונקים, קינון ושהיה של עופות בשטחי מרעה  
 יבשתיים ובחופי האגם (אחו לח) למטרת אטרקציה תיירותית. מותר יעור  
 במקבצים קטנים ובשטחים טופוגרפיים נמוכים בשטחים שלא יעלו על דונם  
 אחד. יותר פיתוח מקווי מים קבועים ועונתיים במתקנים בעלי אופי טבעי. תאסר  
 גישת מבקרים לתחומי השטח המיועד לחיות. בשטחים המשיקים לאזורי  
 פעילות אחרים תותר הקמת גדר מפרידה. התצפית על שטחי פארק החי-בר  
 תעשה משטחים מחוץ לאזור הזה.

גישת עובדי האתר תוגבל אף היא. לא תותר תנועת מבקרים מחוץ לתחומי  
 השבילים המוסדרים.

חומרי הבניה והעיצוב יותאמו לסביבה הטבעית של הפארק ויכללו: עץ, אבן  
 ופלדה.

קיום ארועים בתחום פארק חי בר אסור.

ביקורים בפארק בשעות הלילה מוגבלים ל-100-50 איש.

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול  
 מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 4. שטח חקלאי מיוחד - מאגרי מים ומדגה:

האזור הצבוע בפסים חומים וכחולים רחבים לסרוגין מיועד לפיתוח מאגרי מים  
 להשקיה וכל המתקנים ההנדסיים הנלווים לפיתוח וקיום המערכת כולל: מבנים,  
 צנרת, משאבות, גדרות, קוי חשמל, תחנות טרנספורמציה ותקשורת.

השטח מיועד לפיתוח מדגה במאגרי מים ובריכות במבני עפר ומבנים יצוקים וכל  
 המתקנים הנלווים הנדרשים לפעילות זאת כולל: רציפים, מכונות, צנרות, גידור  
 ושילוט. חומרי הגמר המותרים למבנים בשטח זה: טיח, אבן מסותתת ואבן  
 פראית. גגות: בטון. גובה מבנים מירבי: 5 מ'.

בכל האזור תותר סלילת דרכי שרות ותחזוקה וכן מבנים לשרותי צוות העובדים.  
 יותרו נטיעות עצים עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה.

שטח בניה מירבי: 500 מ"ר. מספר הקומות המירבי: 1.

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול  
 מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 5. אזור פנאי ושרותי פנאי:

האזור הצבוע בפסים כתומים וירוקים רחבים לסרוגין מיועד לשימוש כפארק  
 תיירות ונופש. באזור זה יותרו התכליות להלן וכל שרות אחר בנדרש להפעלתם:

##### רשימת התכליות:

- יעור פארקים, גינון ונטיעות
- בריכות שחיה ושכשוך
- רציפי עגינה לסירות

• שבילים ורחבות, פרגולות להצללה – עץ, פלדה, אבן

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול

מפלסים, קירות תומכים וחומרים, וכן – תכנית נטיעות.

קיום ארועים באזור זה יהיה מוגבל ומבוקר.  
תמנע הצבת עמוד תאורה בגובה העולה על 4 מטר במיוחד בקרבת האזור המיועד לפארק החי-בר.

בגבול המשותף של אזור זה ואזור פארק החי-בר יוצב מסך שגובהו לא יפחת מ-2 מ' (בחפיפה עם הגדר בקטע זה).  
תאורת השבילים בתוואים המוליכים לנקודות תצפית הסמוכות לפארק החי-בר תעשה בגובה שלא יעלה על 50 ב"מ כאשר המנורה מוצלת ומופנית כלפי מטה והצידה אל עבר מרכז השביל. מומלץ להתקין את התאורה הקבועה בקרבת פארק החי-בר סמוך לבסיס גזעי עצים (שתולים) כאשר כיוון התאורה הינו כלפי מעלה – אל צמרת העץ.

#### מתקני שאיבה:

.6

האזור הצבוע בצבע חום מותחם ירוק מיועד למתקנים הנדסיים ומבנים לשאיבה של מים, תחנת טרנספורמציה ותקשורת. תותר הקמת מבנים קשיחים ומערכות הנדסיות הנדרשות לקיום ופיתוח פעולות השאיבה.  
סה"כ שטח הבניה המירבי לא יעלה על 500 מ"ר. מספר הקומות המירבי לא יעלה על קומה אחת. גובה המבנים לא יעלה על 5 מ'. תכסית מירבית: 3.5%.  
חומרי הגמר המותרים לקירות המבנים: בטון חזות, טיח, אבן טבעית מסותתת או פראית.

חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים: בטון.  
יותר נטיעות עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה.  
תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### אזור לאכסון מלונאי לפי התקנים הנהוגים באזור:

.7

האזור הצבוע בצבע צהוב מותחם חום מיועד להקמת מוסדות הארחה עפ"י התקנים הפיזיים בהוראות תקנות מוסדות ההארה והפיקוח עליהם מס' 49/66 שהותקנו עפ"י חוק התיירות הזמני מס' 45/65 הנהוגות באזור.

גובה המבנים לא יעלה על 8 מ' מפני קרקע סופיים.  
חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים: בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק ומותז, בטון מחופה אבן טבעית בבניה ציקלופית (מצולעת) או מקשר רומי.  
חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים: בטון מחופי חצץ או חלוקים  
חומרי הבניה המותרים לפרגולות: בטון מטויח, בולי עץ, פלדה.  
רשימת התכליות:

מוסד-הארחה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.  
קיבולת מירבית לאזור האכסון: 120 חדרים.  
סה"כ שטח הבניה המירבי לא יעלה על 8,000 מ"ר. מספר הקומות המירבי: 2 קומות. תכסית מירבית: 24%  
תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים, וכן – חתכים עקרוניים.

נטיעות : עפ"י ת' פיתוח באישור הועדה.

היתרי בניה לאכסון מלונאי יינתנו לאחר תאום עם קמ"ט תיירות וכן – מילוי דרישות פיקוד העורף בנוגע להתגוננות אזרחית. קיום ארועים באזור זה יהיה מוגבל ומבוקר. קיום ארועים בשעות החשיכה (מעבר לשעות המבקרים) ידרוש בידוד ויזואלי ואקוסטי מאזור פארק החי-בר.

#### 8. מוקד שרותי תיירות א:

האזור הצבוע בצהוב מותחם שחור ומסומן באות א מיועד למוקד שרותי תיירות הכוללים : אוכל ומשקה (מזנון), שרותים ומלתחות, מידע, משרד, אחסנה של מצרכים ותחזוקה, עזרה ראשונה. סה"כ שטח הבניה המירבי : 300 מ"ר מספר הקומות המירבי : 1 גובה המבנים המירבי : 5 מ'. תכסית מירבית : 60% (לא כולל פרגולות). חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים : בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק ומותז, בטון מחופה אבן טבעית בבניה ציקלופית (מצולעת) או מקשר רומי. חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים : בטון מחופה חצץ או חלוקי אבן. חומרי הבניה המותרים לקרוי והצללה (פרגולות) : בטון מטויח, אבן, בולי עץ גולמי או מהוקצע, פלדה, במבוק. נטיעות : עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה.

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 9. מוקד שרותי תיירות ב:

האזור הצבוע בצהוב מותחם שחור ומסומן באות ב מיועד למוקד שרותי תיירות הכוללים : מסעדה וחנות מזכרות. סה"כ שטח הבניה המירבי : 300 מ"ר. מס' הקומות המירבי : 1. גובה המבנים המירבי : 5 מ'. תכסית מירבית (לא כולל פרגולות) : 60%. חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים : בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק ומותז, בטון מחופה אבן טבעית בבניה ציקלופית (מצולעת) או מקשר רומי. חומרי הבניה לגגות המבנים : בטון מחופה בחלוקי אבן או חצץ, חומרי הבניה המותרים לקרוי והצללה – פרגולות : בטון מחופה אבן טבעית, בטון מטויח, אבן טבעית, בולי עץ גולמי או מהוקצע, פלדה, במבוק. נטיעות : עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה.

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 10. מוקד שרותי תיירות ג:

האזור הצבוע בצהוב מותחם שחור ומסומן באות ג מיועד למוקד שרותי תיירות הכוללים : מצפה נוף ובית קפה.

סה"כ שטח הבניה המירבי : 150 מ"ר. מס' הקומות המירבי : 1.  
 גובה המבנים המירבי : 5 מ'.  
 תכסית מירבית : 50% (לא כולל מרפסות פתוחות ופרגולות).  
 חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים : בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק ומותז.  
 חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים : בטון מחופה חצץ או חלוקי אבן.  
 חומרי הבניה המותרים לקרוי והצללה (פרגולות) : בטון מטויח, בולי עץ גולמי או מהוקצע, פלדה, במבוק.  
 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 11. מוקד שרותי תיירות ד :

האזור הצבוע בצהוב מותחם שחור ומסומן באות ד מיועד למוקד שרותי תיירות הכוללים : מצפה נוף ובית קפה.  
 סה"כ שטח הבניה המירבי : 150 מ"ר. מס' הקומות המירבי : 1.  
 גובה המבנים המירבי : 5 מ'.  
 תכסית מירבית : 50% (לא כולל מרפסות פתוחות ופרגולות).  
 חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים : בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק ומותז.  
 חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים : בטון מחופה חצץ או חלוקי אבן.  
 חומרי הבניה המותרים לקרוי והצללה (פרגולות) : בטון מטויח, בולי עץ גולמי או מהוקצע, פלדה, במבוק.  
 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול מפלסים, קירות תומכים וחומרים וכן – חתכים עקרוניים.

#### 12. שמורת נוף :

האזור הצבוע בירוק מיועד להוות שטח נוף, סיור וטיול במתכונתו הטבעית. יותר פיתוח שבילי טיול לרגל ורכב כולל מצפורים, נטיעות בשטחים קטנים שגודלם אינו עולה על דונם אחד. סככות הצללה מעץ או במבוק.  
 קיום ארועים בתחום שמורת נוף אסור.

#### 13. מתקנים הנדסיים לטיהור שפכים :

האזור הצבוע פסים סגולים ואפורים לסרוגין מיועד להקמת מתקנים לטיפול בשפכים המיוצרים ע"י אוכלוסית המשתמשים באזור התיירות, תחנת טרנספורמציה ותקשורת.  
 תותר הקמת מתקנים על קרקעיים ותת קרקעיים כולל מבנים קשיחים, מיכלים, גידור הקפי, מתקנים אלקטרו מכניים וצנרת.  
 סה"כ שטח הבניה המירבי 250 מ"ר. מס' הקומות המירבי : 1. גובה המבנים לא יעלה על 5 מ'. תכסית מירבית : 11%.  
 חומרי הבניה המותרים לקירות המבנים : בטון ובלוקי בטון מחופי טיח חלק

ומותו, בטון מחופה אבן טבעית בבניה ציקלופית (מצולעת) או מקשר רומי.  
 חומרי הבניה המותרים לגגות המבנים בטון מחופה חצץ או חלוקים.  
 מהוקצע, פלדה.  
 נטיעות: יותר עפ"י תכנית פיתוח באישור הועדה.

14. דרך קיימת ו/או מאושרת:

האזור הצבוע בחום בהיר הינו דרך קיימת ו/או מאושרת.

15. דרך מוצעת:

האזור הצבוע באדום מיועד לדרך, מתקני דרך כולל גשרונים וגשרים ומעבירי  
 מים ומתקני ניקוז, שילוט, אביזרי בטיחות, אזורי חניה מסומנים ובלתי  
 מסומנים. דרך פארק תבוצע במצעים בלבד. יותרו קטעי דרך בחיפוי אבן ובטון  
 מחוספס. דרך פארק הינה דרך נופית והיא תבוצע תוך מזעור הפגיעה בנוף  
 הקיים בתוואי הדרך ובשוליה.

16. דרך פארק מוצעת:

האזור הצבוע בצבע ירוק כהה מיועד לדרך פארק מוצעת. הדרך תבוצע במצעים  
 בלבד אך יותרו קטעי דרך בחיפוי אבן, בטון מחוספס או אספלט מחוספס  
 במקומות הנדרשים עפ"י תכנית הניקוז. רוחב הדרך הסלולה לא יעלה על 5 מ'.

17. אזור חניה / שטח לעיצוב נוף:

האזור הצבוע בפסים אדומים וירוקים לסרוגין באלכסון מיועד לחנית  
 מבקרים ונופשים כולל נטיעות, אמצעים להסדרת הניקוז, מסלעות, קירות  
 תמך מחופי אבן טבעית פראית, שילוט ואמצעי בטיחות.

## 17. לוח החלוקה לאזורים

טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה מירבני	מספר קומות	תכנית מירבית (באחוזים משטח המגרש)	סה"כ שטח בניה מירבני (במ"ר)	סה"כ אחוזי בניה משטח המגרש	אחוזי בניה משטח המגרש		קווי בניין (במטרים)			גודל מגרש (דונם)	שם האזור
					מעל מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
5	1	0.5 פרומיל	500 (1)	0.5 פרומיל	0.5 פרומיל		20	20	20	1127.5	שטח חקלאי מיוחד - מאגרי מים ומדגה
5	1	3.5	500	3.5	3.5		5	5	5	14.3	מתקני שאיבה
8	2	24	8,000	24	4	20	5	5	5	33.9	אזור לאכסון מלונאי עפ"י התקנים הנהוגים באזור
5	1	11.0	250	11.0	11.0		5	5	5	2.4	מתקנים הנדסיים לטיהור שפכים

הערות: (1) שטח בניה לא כולל בריכות ומתקנים הידראוליים יצוקים

גובה בניה מירבי		תכנית מירבית (באחוזים משטח המגרש)	סה"כ שטח בניה מירבי (במ"ר)	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה משטח המגרש		קווי בניין (במטרים)			גודל מגרש (דונם)	שם האזור
מטרים	מספר קומות				מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
					שימוש עיקרי	שטחי שרות					
5	1	60	300	60	10	50	0	0	0	0.5	מוקד תיירותי (א)
5	1	60	300	60	10	50	0	0	0	0.5	מוקד תיירותי (ב)
5	1	50	150	50	10	40	0	0	0	0.3	מוקד תיירותי (ג)
5	1	50	150	50	10	40	0	0	0	0.3	מוקד תיירותי (ד)



## פרק ה – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים:

כל שימוש בקרקע או בבניין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

#### 1.1. חלוקת השטח ליחידות תכנון משניות:

הועדה רשאית לחלק את האזורים והאתרים בשטח התכנית ליחידות תכנון משניות לצורך פיתוח בשלבים.

#### 1.2. חובת הכנת תכנית בינוי ופיתוח:

לכל אזור מאזורי התכנית המוגדר בפרק ד לעיל כחייב בהכנת תכנית בינוי ופיתוח תוכן ע"י היזם תכנית בינוי ופיתוח אשר תלווה את הבקשה להיתר בניה. אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה יהווה תנאי למתן היתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לכל שטח האזור או לחטיבות קרקע רצופות גדולות בחלק ממנה. הכל - כפי שתקבע הועדה.

#### 1.3. היתרי בניה:

לא ינתנו היתרי בניה, עבודות או שימוש בקרקע מכח תכנית זו אלא בהתמלא כל התנאים הבאים נוסף על הוראות כל דין:

- (א) לאזור הבניה לו הוגשה הבקשה להיתר הוכנה ואושרה תכנית בינוי ופיתוח כהגדרתה בהוראות תכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות לביצוע העבודה באופן שלא תהיה פגיעה בנוף הטבעי מחוץ לגבולות השטח המיועד לפיתוח.
  - (ב) פרטי הבניה תואמים במדויק ובמלואם והפיתוח הנ"ל ואינם חורגים ממגבלות הבניה והשימושים עפ"י תכנית זו.
  - (ג) תובטח הפעלת ממשק המים.
  - (ד) תובטח ותופעל מערכת סילוק וטיפול בשפכים שאושרה ע"י מ.ת.ע.
  - (ה) קיימת תשתית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר להנחת דעתה של הועדה המיוחדת והרשות המקומית אשר בתחומה מצוי המקרקעין.
  - (ו) אישור בעלי הקרקע.
  - (ז) הבקשה להיתר תוגש ע"ג מפת מדידה מעודכנת בק.מ. 1:250 החתומה ע"י מודד מוסמך לתאריך עדכון שאינו עולה על 6 חודשים.
  - (ח) מתן היתרי בניה לאתר התיירות מותנה בביצוע הצומת המוסדר של דרך הגישה עם כביש 90 כולל ההרחבת כביש 90 וביצוע דרך הגישה מכביש 90 לאתר התיירות.
  - (ט) היתרי בניה לאכסון מלונאי ינתנו לאחר תאום עם קמ"ט תיירות.
  - (י) היתרי בניה:
- היתרי בניה ורשיון עסק למתקני הנופש יינתנו לאחר הגשת תכניות מפורטות כולל אמצעי הפחתה/מניעת השפעות על הסביבה:

- תכנון פונקציונלי – הרחקת מוקדי מפגעים מ"חי-בר".

- חזות

- רעש

- תאורה

- תנועה – תחבורה

- טיפול בנגר גשם

- אחסון ואצירת פסולת מוצקה

- טיפול בשפכים

1.4. סידורים לנכים בכל תחומי התכנית, באזורי האכסון המלונאי, אזורי הפארק והפנאי, מוקדי התיירות וכו' יחולו התקנות בענין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

1.5. **תעודת גמר**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

2. **שמירת צורת הבנינים:**

2.1. **פיקוח על תכניות בניין:**

הועדה תהיה מוסמכת לפקח על תכניות בנין העומד להבנות באזור מאזורי התכנית ולהכתיב תנאים בכל הנוגע למראה הבניין, בחירת חומרי הבניה ויציבות המבנה, ולנקוט בכל האמצעים להפסקת העבודה בבניין שלא נתמלאו בו התנאים המפורטים בהיתר הבניה.

2.2. **תכנית לעיצוב ארכיטקטוני:**

הועדה תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהתאמתן של תכניות הבניה לתנאי העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הועדה.

2.3. **תכנון המרחב שמסביב לבניין:**

ביחד עם הבקשה לקבלת היתר להקים בניין, הועדה רשאית להכליל תנאי הקובע, כי שטח המגרש עליו נמצא אותו בניין, יתוכן, יפולס וינטע בהתאם לתשריט המהווה חלק מההיתר, ואותו בניין יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם, אלא אם נשלמו הפיתוח והנטיעות בשטח המגרש.

2.4. **מיתקנים על גגות:**

הועדה רשאית לקבוע את צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מיתקן לרדיו, לטלוויזיה, לחימום ואספקת מים וכד', שיותרו להקמה על גגות.

- 2.5 השלמת בנינים**  
 באתרי ומוקדי תיירות יש לשוות לכל בניין מראה מושלם גם במקרה שהבניין לא  
 נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, זאת בהתאם לתכנית ביצוע בשלבים  
 שתאושר מראש.
- 2.6 תעודת גמר:**  
 באתרי ומוקדי תיירות לא יהיו שימוש או אחזקה בבניין לאחר השלמתו, בטרם  
 הוציאה הועדה תעודת גמר לאותו בניין.
- 2.7 אחזקה של בנינים קיימים:**  
 באתרי ומוקדי תיירות הועדה תהיה מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל של בניין,  
 לבצע עבודות הדרושות להחזקתו, תיקונו ושמירת צורתו החיצונית של הבניין.
- 2.8 הסרה של מבנים זמניים:**  
 הועדה תהיה רשאית לדרוש, לאחר מתן הודעה מספקת בכתב, כי יוסרו מבנים  
 ומתקנים של עץ, אסבסט, ברזל גלי, או מבנים זמניים אחרים, המהווים לדעת  
 הועדה מטרד חזותי ונופי.

## פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול

1. שמירת הנוף וארכיטקטורה:
  - 1.1. אתרי טבע:
 

הועדה רשאית לאסור פעולות פיתוח ובניה באתרי טבע בשטח התכנית, או בסביבתם בגבולות השטח כפי שתקבע הועדה, אם לא תהיה התחשבות מקסימלית לשמירת ערכי הטבע באתר ככל האפשר.
  - 1.2. תכנון נוף של דרכים:
 

תכנית זאת תלווה בתכנית פיתוח הנוף בשטח שאותו חוצה אותה הדרך.
2. שמירת איכות הסביבה:
  - 2.1. סירות וכלי שיט:
 

אחזקה והפעלה של סירות וכלי שיט וכמותן מכל סוג בשטח התכנית, ייעשו רק במקומות ובכמויות שייקבעו בהיתר של המועצה האזורית. תאסר הפעלת סירות במנועי דלק נוזלי. מספר סיבובי המדחף במנועי הסירות יהיה נמוך ויוגבל בהתאם להוראת הרשות.
  - 2.2. אגמים מלאכותיים וגופי מים:
 

אגמים מלאכותיים וגופי מים לנוי, שיט ורחצה יותרו בתנאי שלא יפגעו באיכות מקורות המים בסביבתם. האגמים וגופי המים יופעלו במסגרת התנאים והמגבלות של המערכות לשמירת מפלס עפ"י תכנית זו.
  - 2.3. בריאות כללית:
 

תנאי לפיתוח כל קרקע עפ"י תכנית זו יהיה מילוי דרישות משרד הבריאות לשמירה על בריאות התיירים והנופשים.
  - 2.4. ריסוס:
 

הריסוסים בתחום התכנית יוגבלו לחומרים המאושרים בתחום שמורות הטבע.
3. עצים, נטיעות ואחזקת שטחים:
  - 3.1. בכל תחום התכנית יוקפד על שמירת הנוף הטבעי הקיים והמשוחזר.
  - 3.2. נטיעת עצים וצמחים:
    - (א) נטיעות בגדות נחלים: בשטח בצידי נחלים המיועד לנטיעת עצים ושיחים יישמרו המאפיינים הטבעיים של השטח,
    - (ב) הועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום אזורי התיירות ואחזקתם על חשבון המחזיק בנכס.
4. סלילת דרכים והסדרת החניה:
  - 4.1. מיקום של דרכים ורוחבן:
 

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט או כפי שמוגדר בנספחים של תכנית זאת.
  - 4.2. קוי בניין:
 

קוי הבניין ומרחקיהם מגבולות רצועת הדרך, יהיו כמסומן בתשריט וימדדו משולי הדרך. בשטח שבין קו בניין לבין גבולות הרצועה

המתוכננת לדרך, לא תותר בניה, פרט למבנים ומתקנים המיועדים לשרת את המשתמשים בדרך.

**4.3 איסור בניה ברצועת הדרך.**

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך.

**4.4 הסדרת צומת עם כביש ארצי:**

דרך הגישה לאתר תעשה בתאום עם מע"ץ.

**פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים**

1. **היתר למערכות ומתקני תשתית:**

הועדה תהיה רשאית להתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת מערכות שמירת ויסות מפלס המים בקרקע ובגופי המים, השקיה, ניקוז, חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האיזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו, הכל על פי תכנית בינוי.
2. **מים, ביוב וניקוז - כללי:**
  - 2.1. בהכנת התכנית יבדקו וילקחו בחשבון ויכללו לפי הענין עפ"י התאמתם בין היתר נתוני המכון הגיאולוגי ומנהל מקרקעי ישראל.
  - 2.2. תכנון המים, הביוב והניקוז יתאים למיטב הטכנולוגיה הניתנת להשגה.
  - 2.3. העקרון המנחה בתכניות הביוב יהיה מניעה מוחלטת של גלישות שפכים ו/או קולחים אל הסביבה ו/או אל ערוצי הניקוז ו/או אל גוף המים.
3. **ניקוז**
  - 3.1. ניקוז קרקע המיועדת לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה כפי שתורה ותאשר הועדה. היתה הועדה סבורה, שטיבה ומקומה של הקרקע בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, בסמכותה של הועדה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.
  - 3.2. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת, הכל עפ"י הנחיות הועדה ורשות הניקוז המקומית.
  - 3.3. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.
4. **אספקת מים:**

מערכת אספקת המים בתחום התכנית, תבוצע בהתאם לתכניות המים, ובהתאם לכל דין. המערכת תכלול צינורות תת-קרקעיים, תעלות עפר מצופות או בלתי מצופות, אביזרים הידראוליים, תאי אביזרים, ציוד השקיה, משאבות, תחנות שאיבה.
5. **ביוב:**

איסוף, טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע עפ"י אישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה של מ.ת.ע ולשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. המתקנים לטיהור השפכים יבטיחו איכות של לפחות 20/30 (צח"ב/מוצקים מרחפים) תמנע באופן מוחלט גלישה של שפכים ו/או קולחים אל הסביבה ו/או אל ערוצי הניקוז ו/או אל גוף המים.
6. **מערכות חשמל:**
  - 6.1. אספקת החשמל תהיה מחברת החשמל הישראלית.

- 6.2 הזנות החשמל תתבססנה על תחנות משנה אזוריות של חברת החשמל. בנוסף יוצב באתר גנרטור חירום. גנרטור החירום ימוקם במבנה סגור כך שמפלסי הרעש מפעולתו לא יעלו על המפלסים בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן (רעש בלתי סביר). החדר יתוכנן כך שתתאפשר תוספת משתיקי קול משני צדדיו של הגנרטור, כך שתתאפשר עמידה בתקנים. מיכל הדלק לשימוש הגנרטור ימוקם בתוך מאצרה בנפח 110%.
- 6.3 כל תחנות הטרנספורמציה בתחום הפרויקט יהיו במבנים קשיחים. בנוסף יוצב באתר גנרטור חרום. גנרטור החרום ימוקם במבנה סגור כך שמפלסי הרעש מפעולתו לא יעלו על המפלסים בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן (רעש בלתי סביר). החדר יתוכנן כך שתתאפשר תוספת משתיקי קול משני צדדיו של הגנרטור, כך שתתאפשר עמידה בתקנים. מיכל הדלק לשימוש הגנרטור ימוקם בתוך מאצרה בנפח 110%.
- 6.4 כמות המבנים לתחנות, גודלם ופריסתם ייקבעו בכל מתחם בתאום בין המתכננים וחברת החשמל.
- 6.5 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך בנינים או במגרשים. כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל ובתאום איתם. המגרשים לתחנות הטרנספורמציה יעוגנו בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה.
- 6.6 היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- 6.9 לא יינתן היתר בניה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבה לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- מקו מתח נמוך - 2 מ'.  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-5 מ'.  
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו-11 מ'.  
מקו מתח על עד 400 ק"ו-20 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק קטן מ-2 מ'

- 6.10 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- 6.11 מותר להשתמש בשטחים שמתחת (במרחקים המפורטים לעיל) ובקרבת הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבוד חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל ולאחר קבלת הסכמתה.
- 7. מערכות תאורת חוץ**
- 7.1 מערכות תאורת החוץ כולל כבישים וחניות יתוכננו בכל מתחם, יתואמו ויאושרו ע"י מתכנני העל של הפרויקט, המנהלת, והרשות המקומית שתיקבע.
- 7.2 הנ"ל מתייחס לסוגי ודגמי העמודים, הזרועות, הפנסים המרכזיות וכו'.
- 7.3 כל המערכות תהינה עם כבלים תת-קרקעיים.
- 7.4 תאורת הלילה בתחום הפארק תהיה תאורה נמוכה לאורך השבילים בלבד.
- 8. מערכות תקשורת רדיו, טלוויזיה, ט.ל.כ.**
- 8.1 אנטנה מרכזית לרדיו וטלוויזיה מרכזית אחת תותר רק באזור אכסון למטרות נופש.
- 8.2 מערכות הט.ל.כ. תהינה באחריות החברה הזכיינית באזור זה.
- 8.3 תכנון המערכות במתחמים יבוצע בתאום איתם ובאישורם.
- 8.4 כל המערכות תהינה תת-קרקעיות.
- 8.5 התכניות יעוגנו בתכניות בינוי אשר תוגשנה לאישור הועדה.
- 10. סילוק אשפה :**
- 10.1 סילוק אשפה מאזורי ואתרי תיירות בשטח התכנית יעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות, או מי שיוסמך על ידן. סילוק הפסולת יעשה לאסי"פ טובלן.
- 10.2 כל עסק (מסעדה, כפר נופש, מזנון) יקצה מקום מקורה וסגור למיקום מתקני אצירת פסולת ולטעינה ופריקה של המשאיות המפנות את הפסולת. חדרי האשפה יכילו מתקני אצירה ודחסנים בהתאם לנפח הפעילות המתוכננת. (מומלץ כי בחדרי האשפה תישמר טמפרטורה נמוכה יחסית ע"י מזוג).
- 10.3 תשטיפים מחדרי האשפה יופנו למתקן טיפול בשפכים.
- 10.4 סלי רחוב לפסולת יותקנו בכל שטח התיירות במרחק של 70 ס"מ משני צידי הכביש / שביל.
- 10.5 פסולת בניין תפונה לאתר פסולת בניין עפ"י הנחיית איגוד ערים שומרון.
- 10.6 לא יתוכננו או יוקמו אתרי אצירת פסולת העלולים ליצור מפגעים סביבתיים - אסתטיים / חזותיים, מטרדי ריח או מקור משיכה לבעלי חיים, מכרסמים, חרקים וכו'.
- 11. מניעת זיהום המים באגם :**
- 11.1 רק נגר ממשטחים נקיים (גגות) ינוקז לאגם.
- 11.2 לא יהיה ניקוז של משטחי כימיקלים, אכסון פסולת, מתקן הטיפול בשפכים,



- לאגם, לפני טיפול במתקן קדם.
- 11.3. אזור אחסון פסולת יהיה מקורה, תשטיפים יופנו למתקן הטיפול בשפכים.
- 11.4. מתקן הטיפול בשפכים:
- במתקן הטיפול תהיה בקרה רציפה לפעולת המתקן הכוללת:
    - מד PH, חמצן מומס, משאבה, כימיקלים.
    - נטילת דגימות מורכבות (ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות) בנקודות שונות, אנליזה ל- PH, TSS, COD, BOD, מוליכות שומנים ושומנים.
  - יוכנו הנחיות לתפעול שוטף תוך כדי פעולות תחזוקה במתקנים (השבתת מתקנים) עפ"י הנחיות קמ"ט איכות הסביבה לתפעול שוטף.
  - לא יסולקו שפכים וקולחים למערכות הניקוז וערוצי הזרימה כלל, אלא לשטח פיזור קולחין מאושר.
  - בוצה מהמתקן תסולק לאתר המאושר ע"י רשות איכות הסביבה.
  - לא יוקמו מעקפים מהמכון למאגר.
  - במתקן יוכנו פתרונות לקליטה וטיפול בשפכים במקרה של תקלות בהליך הטיפול, עפ"י הנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
  - נגר ממתגן הטיהור יופנה למתקן לטיפול.
- 11.5. יוקם מתקן לטיפול במי נגר – בריכת ויסות לשיקוע מוצקים והצפת שומנים.
- 11.6. ניתן למזער פגיעה באיכות מי נגר מכבישים וחניה ע"י הקפדה על ניקוי מכני שוטף של הכבישים ומניעת הצטברות פסולת בתחום הכביש. יש להקפיד על ביצוע הפעולות לפני ובמשך עונת הגשמים.
- 11.7. אחזקה והפעלה של סירות וכלי שיט וכמותן מכל סוג בשטח התכנית, ייעשו רק במקומות ובכמויות שייקבעו בהיתר של המועצה האזורית.
- 11.8. תאסר הפעלת סירות במנועי דלק נוזלי.
- 11.9. ייאסר שימוש בכימיקלים לצורך הדברה.

## פרק ח' – שונות

1. **היטל השבחה:**  
הועדה תגבה היטל השבחה כחוק.
2. **חניה לכלי רכב:**  
ליד כל קרקע או בניין שיש לו שימוש פרטי או ציבורי, ואשר יש אליו גישה בכלי רכב, חובה על הבעלים להתקין חניה לכלי רכב לצרכי המשתמשים בקרקע או בניין. שטחי החניה הדרושים ייועדו בתכניות הבינוי והפיתוח. היקפי החניה יהיו עפ"י הנחיות מפע"ת איו"ש ובאישורו.
3. **חניה באזורי תיירות ונופש:**  
באזורים המיועדים לחניה ישולבו נטיעות וגינות למניעת משטחי חניה רצופים יצירת צל. שטחי הנטיעות והגינות יהיו לפחות 20% מן השטח הכולל המיועד לחניה.
4. **ארכיאולוגיה:**  
בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה מידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
5. **ארועים מרובי קהל:**  
קיום ארועים בתחום שמורת נוף אסורים, בתחום החי בר – אסורים, בתחום אתר התיירות – מוגבל ומבוקר: מיסוך אקוסטי והגבלת רמות הרעש.
6. **ביקורים בלילה:**  
ביקורים בפארק יוגבלו ל-100-50 איש בלבד.

## פרק ט' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הנחיות ק' הגמ"ר.
2. א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.  
 ב. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.  
 ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.  
 ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות

חתימת בעל הקרקע ..... תאריך

חתימת עורך התכנית ..... תאריך 9/10/02

חתימת היזם ..... תאריך

חתימת המגיש ..... תאריך 7/6/02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 בקעת הירדן

אבנר דרורי-אדריכלים  
 רח' זמב באר 7, ירושלים  
 מיקוד 95118 ת.ד. 8282  
 02-5617120

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

..... תאריך 10/10/02

שם ותפקיד אבנר דרורי

..... חתימה

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

והמנחם המזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 בוועדת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
 أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والبلدات  
 (מס' 418) (תק"מ 1971-1972)

---

נכה  
 מרחב תכנון מקומי ביתר  
 מטעם מחלקת  
 תכנית ביתר מס' 325  
 מס' 325  
 שם ביתר

---

תוקף המשנה ל  
15.00 בתאריך 30.03  
 החליטה לתת תוקף לזכנית הנזכרת לעיל  
 מיום התאריך 30.03

---

מנהל השוכה  
 יו"ר בוועדת  
 המנחם המזרחי  
 מנהל השוכה  
 מנהל השוכה