



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/12/2020  
ת. עברי: ט"ו בכסלו תשפ"א  
מס' עמוד: 1  
מס' סעיף: 2

לכבוד

מיכל דור לוי

קורנית 12

כפר תבור 1524100

**הנדון: מכתב החלטה לתכנית מתאר מקומית מספר 201-0792333**  
**בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 202010 מתאריך 25/11/2020**

שם התכנית: עמק באנה

שטח התוכנית 39,896.00 מ"ר (39.896 דונם)

כתובות: שטח כפרי פתוח, חניתה  
גושים וחלקות:

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18216		לא	19	19	כן

גרסת הוראות התכנית: 9 גרסת תשריט התכנית: 6

### מטרת דיון

דיון בהמלצה להפקדה

### מטרת התכנית

הקמת מרכז לשירותי דרך למטיילים כולל חניון לילה משולב עם פעילויות ספורט ונופש

### החלטות

תמא 1 - מוגנים, השטח גובל ביער נטע אדם מצפון.  
תמא 1/35 מסדרון אקולוגי - השטח נכלל במסדרון אקולוגי, רטג 2020.  
תמא 1 - תשריט משלים, השטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.  
תמא 1/35 מרקמים - השטח במרקם שמור משולב.  
תמא 35 - מדובר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.  
תמא 2/9, תשריט הנחיות סביבתיות - מדובר בשטח לפיתוח מותנה - רגישות 2,  
וכן שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים - רגישות 5.  
השטח המתוכנן גובל בתכנית ג/16362 - יערות מצובה חניתה.  
השטח בייעוד חקלאי עפ"י תכנית מאושרת ג/4459.

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים:

### תוכניות - דרישות שלא הושלמו

#### נושאים כללים

- להשלים חתימת ישוב
- לא הוצגו פתרונות למים וביוב יש להשלים ולקבל חווד מועצה מדור מים וביוב .
- חווד משרד הבריאות.
- חווד המשרד להגנת הסביבה.
- הערות לתשריט מצב קיים
- יש לתקן את הרוזטה ל-40 במצב קיים . באם יש כוונה לשנות את קו הבניין יש לכלול את כביש 889 בקו הכחול של התכנית ולהציע קו בניין קטן יותר (תידרש הקלה מדרך ארצית).
- יש לסמן גבול שיפוט



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 01/12/2020  
ת. עברי: ט"ו בכסלו תשפ"א  
מס' עמוד: 2  
תוכנית: 201-0792333

### - הערות לתשריט מצב מוצע

- מומלץ ששטחים שלא מיועדים להקמת אוהלים או מבנים כלשהם יסומנו בייעוד קרקע אחר מתיירות.
- לדוגמא: החלק המערבי של התכנית יסומן כשפף, השטחים המיועדים לחניה ודרך גישה מומלץ לסמנם בייעוד חניון ודרך.
- לא ברור למה סומנו 2 קווי בניין מדרך 889, יש להציג בצורה ברורה את קו הבניין מציר הדרך 40 מ' לפי רוזטה.

### - הערות לנספח הבינוי

- בנספח הבינוי יש לתקן את טבלת האחסון בהתאם להוראות התכנית וכן לתקן את המקרא כך שיהיה תואם למופיע בנספח.
- בהוראות הבינוי שבתקנון יש הגבלה ל 54 יח' איחסון, יש לתקן את המופיע בנספח הבינוי בהתאם לכך.

### - הערות לתקנון

- יש להשלים תנאים בדבר מיעוט זיהום אור.
- יש להציג יחס לתמא 1 ותמא 35 בסעיף 1.6.
- בהוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2 א', יש להשלים את שטחי השירותים הצמודים והאוהלים.
- כמו כן הוראות הבינוי בסעיף זה אינן תואמות לנספח הבינוי שצורף לתכנית.
- לדוגמא: בהוראות הבינוי יש התייחסות ל- 14 אוהלים גדולים המיועדים ל 10 מיטות אשר אינם בנספח הבינוי.
- בסעיף 1.7, יש להכין ולהוסיף נספח ביוב ומים, נספח ניקוז, נספח נופי וכן להוסיף לטבלה נספח עצים.
- בנספח הבינוי סומן גם בית קפה, יש לבצע התאמה בין השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 לבין נספח הבינוי (בית קפה לא ניכלל בשימושים המוצעים בסעיף 4.1.1).
- בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2 א', נרשם שלכל קרוואן יוקצה שטח של 100 מ"ר (סה"כ 17 משטחים כאלה), לא ברור איך זה בא לידי ביטוי בנספח הבינוי ולשם מה נדרש שטח גדול כל כך?
- בתקנון חסרה התייחסות להנחיות מיוחדות שסומנו בתשריט.
- בטבלה 5 יש להשלים את טור תאי השטח ולציין את תא שטח מס' 11 אליו מתייחסות כל הזכויות.
- באם מתוכננת בניה בתא שטח 10, יש לפרט הזכויות לכל תא שטח בנפרד ולהבהיר מה מותר בל תא שטח (מבני שירות, אוהלים, משרד וכו').
- השטח שנרשם כשטח עיקרי ושירות נרשם בטבלה 5 לא הגיוני, יש להבהיר.
- בסעיף 6.5 ביוב ניקוז וכו' נרשם חיבור למערכת הביוב של היישוב, האזור אינו סמוך ליישוב ולכן יש לתקן הניסוח.
- להשלים הוראות השבחה בפרק 6.
- הערות לסקר עצים:
- בסקר העצים סומנו אהלים בפוליגונים המכילים עצי זית המיועדים לשימור.
- מאחר ומדובר במטע צפוף של עצי זית, לא ברור כיצד ניתן למקם אהלים באזור המיועד לשימור? יש להבהיר.
- מומלץ לקבוע אחוז מסויים מעצים אלה להעתקה.
- יש לקבוע אזורים שמהם יפזרו עצי הזית ושיינטעו בהם עצים שייצרו צל עבור הנופשים.
- מאחר ועצי הזית הם עצים נמוכים ואינם מייצרים צל רב, יש לערוך נספח נופי ע"י אדריכל נוף.
- בהתאם להוראות סעיפים 140 - 142 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על החלטה זו ניתן להגיש ערר תוך 30 ימים מיום קבלתה, לוועדת הערר המחוזית להיתרים ותכניות במחוז צפון.

ב ב ר כ ה,

אדר' עופר קורט עוז  
מהנדס הוועדה

העתק: