

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מסי 493/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

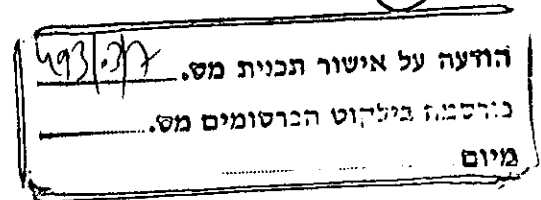
שינוי לתכנית מתאר 2/305/02/7



הוראות התכנית

פארק מוטורי חצרים

אפריל 2005
מאי 2005
יולי 2005
אוגוסט 2005
דצמבר 2005
פברואר 2006
מרץ 2006
אפריל 2006
יוני 2006
יולי 2006
דצמבר 2006



מתכנן : אברהם אידלשטיין א. ב. תכנון
כתובת : מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
טלפון : 08-6891232/5 פקס : 08-6891228

דברי הסבר

חברת פארק מוטורי והדרכה בע"מ מתכננת הקמת פארק ייחודי בשטח התכנית של פארק חצרים, תכנית מתאר 2/305/02/7, בחלקה המיועדת להקמת פארק מתמחה בנושא תחבורה ורכב, ושימושים משולבים של תיירות, מסחר, ומלונאות. הפארק יכלול שלושה אזורים עיקריים כדלהלן:

1. שטח המיועד להקמת מגרשי אימון והדרכת נהגים על פי הנחיות מיוחדות של משרד התחבורה.

2. אזור משולב מלונאות ונופש ומסחר, אשר יתמכו בזיקה התיירותית של חלק זה של הפארק וכמו כן כמבואה צפונית לפארק חצרים בכללותו. באזור זה יוקמו מבנים המיועדים למתן שירותי הסעדה, מנוחה, בילוי ולינה, מסחר, אירועים ושימושים משולבים.

באזור זה ניתן להקים מבנים לצורך הפעילויות כמפורט להלן, בהיקף כולל שלא יעלה על 6,000 מ"ר.

3. פארק מוטורי - אזור לאטרקציות וספורט מוטורי זה נועד למסלול נסיעה לרכבים שונים, כגון אופנועים, קרטינגים, רכבי שטח ורכבי מירוצים, למטרות תיירות ותחרות עפ"י האישורים שיתקבלו בהתאמה.

פארק זה הינו ייחודי וראשון בארץ ומסתמך על נסיון רב שנצבר בפארקים דומים ברחבי אירופה אשר משלבים שידרוג מיומנות הנהיגה לנהגים בכלל עם בילוי נופש תיירות ותרבות הפנאי.

פארק מוטורי חצרים חל על מרקם כפרי על פי תמא. 35, והוא ממוקם על שטח המיועד לבינוי ולפיתוח, על כן תואם את הנחיות תמא 18 שינוי מס. 4

(1) **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 493/03/7 פארק מוטורי חצרים, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 2/305/02/7.

(2) **מסמכי התכנית:**
כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 7 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
ב. גליון אחד של תשריט בק"מ 1:2500 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי ותנועה מנחה בקנ"מ 1:2500 (להלן "נספח התנועה והבינוי").
כמו כן הנספח יהיה מחייב לעניין מיקום תחנת הדלק המוצעת.

(3) **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

(4) **המקום:** פארק חצרים - נ.צ. מרכזי 575500/174350
מ.א. בני שמעון צפונית לקיבוץ חצרים

<u>חלקות</u>	<u>גושים</u>	<u>גושים וחלקות:</u>
(2 חלקי)	100257/3	
(1 חלקי)	100268/4	
(5 חלקי)	100269/1	
(1 חלקי)	400055	
(1 חלקי)	400056	

(6) **שטח התכנית:** 422.61 דונם.

(7) **מגיש התכנית:** חב' פארק מוטורי והדרכה בע"מ
ציון עופרי
ת.ז. 057691081
רח' הרצל 49 הוד השרון 45283
טל: 09-7439488

(8) **עורך התכנית:** אברהם אידלשטיין - א. ב. תכנון - מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון
מ.89100

טל. 08-6891232/5

(9) **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

- (10) **מטרות התכנית:**
- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לאטרקציות שונות הכולל פארק תיירותי וספורט מוטורי ומלונאות ונופש.
 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - קביעת תכליות ושימושים ליעודים השונים.
 - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.
 - הסדרת דרכים ותנויות.
 - באזור משולב מלונאות ונופש ומסחר תותר בניה של עד 8500 מ"ר. באזור מגרש הדרכה לנהגים תותר בניה עד 1000 מ"ר. באזור לאטרקציות וספורט מוטורי תותר בניה של 10000 מ"ר.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

11) יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכוללות בתכנית מתאר מס' 2/305/02/7 (להלן: "תכנית מתאר") למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

12) תכליות ושימושים:

א. שטח לאטרקציות וספורט מוטורי
אזור למסלולי מירוצים:

- א. באזור זה יפותחו מתקנים לתחרויות מוטוריות לכלי רכב שונים: מכוניות, רכב שטח, קרטינג, רכב דו-גלגלי וכו' הכל ע"פ חוק.
- ב. באזור זה יותר בינוי כדלהלן: יציעי תצפית והצללתם, מתקני שרות למסלולים, מתקני תפעול, פיקוח ותקשורת, דוכני מכירת כיבוד קל (קיוסקים) וכו', מצללות ושירותים ציבורים.

ב. אזור משולב מלונאות ונופש ומסחר.

באזור זה ניתן להקים מבנים לצורך הפעילויות כמפורט להלן:

- א. מנהלת הפארק: משרדים, מרכזי מידע וכו'.
- ב. שרותי ספורט מוטורי: שטחי טיפול בכלי רכב, מוסך, מחסנים לציוד, חדרי בקרה ושליטה, חדרי עיתונאים, שופטים, נהגים, מדידת זמן, מרפאה, ארוח אח"מים וכו'.
- ג. מרכזי הדרכה: לנהגים, לתיירות נופש וספורט וכו'.
- ד. ארוח: מלון ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות (עד 130 יח'), אכסניה וכו'.
- ה. הסעדה: מסעדות, בתי קפה, קיוסקים.
- ו. מסחר: אביזרי רכב, אביזרים ואופנת ספורט, חנויות וכו'.
- ז. אירועים: אולם אירועים, מרכז כנסים, אמפיתאטרון, מועדון לילה, דיסקוטק.
- ח. מועדונים: ספורט, נופש, בריאות וספא.
- ט. תצוגה: מוזיאונים, אולמות תצוגה.
- י. פעילות ספורט ונופש: משחקיות, משטחי גלגליות, קירות טיפוס, לונה פארק, בריכת שחיה, אופניים וכו'.
- יא. שרותי רכב ותחנת דלק מדרגה ג', עפ"י ת.מ.א 18 שינוי מס' 4.
- יב. שרותים ציבוריים.
- יג. שטחי חניה: למובילי מכוניות, לעובדי הפארק, לאורחים וכו'.
- יד. שטחי גנון ונוי.
- טו. שטחים ציבוריים פתוחים בהם תותר הקמת תחנות טרנספורמציה.

ג. אזור הדרכה ואימון נהגים :

אזור זה נועד להקמת מגרשי הדרכה ואימון נהגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה לרבות מסלולי נהיגה, מכשולים, מכשולי מים ואחרים. המתחם יתוכנן עפ"י מפרט רשות הרישוי עפ"י היעודים הנדרשים לאימון נהיגה. בשטח זה יותר הקמת מבנה מנהלה הכולל כיתות הדרכה, תצוגה והסברה, חדרי בקרה, ניהול ותיפעול האתר, מזנון וחדר אוכל לצוות הקבוע ולמשתלמים, חנות לממכר אביזרים ומצרכים לנהיגה, ושימושים נלווים אחרים. כמו כן חדרי מערכות שירות למסלולי ההדרכה ומתקנים הנדסיים נלווים ושטחי חניה.

ד. דרכים - מקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

דרכים ארציות, בהתאמה להוראות תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים. החיבור בין דרך מקומית מס' 1 לבין דרך אזורית מס' 25 המאושרת בתכנית זו כדרך גישה לפארק המוטורי, על אף סמיכותו למחלף דרכים 25/40, מאושר לתקופת בנייה עד אשר תאושר ותבוצע תכנית כוללת להסדרי תנועה בדרך מס' 25 במפגש עם דרך מס' 40 לרבות החיבור העתידי לכביש מס' 50, וביטול של החיבור הקיים כאמור.

לעת ביטולו של החיבור הקיים עם דרך מס' 25, תובטח גישה לפארק המוטורי באמצעות הדרכים המקומיות אשר תיסללנה באחריות מינהלת פארק חצרים וביצוען יהא בתיאום עם קק"ל.

הדרך המחברת את הפארק לדרך 25 חוצה מסילת ברזל מתוכננת. החצייה במפגש תהיה דו מפלסית והרכבת תנוע על פני הקרקע הטבעיים.

ה. מתקנים הנדסיים - נועד להקמת תחנת שאיבה לסילוק שפכים מרכזית של האתר.

13) תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

- א. היתרי בנייה ינתנו בתאום עם משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו, והיחידה לאיכות הסביבה.
- ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות מפורטות להסדרת תנועה וחניה אישור רשות התמרור מרכזית, ותנאי לאיכלוס, ביצוע בפועל.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.
- ו. תנאי להוצאת היתרי בניה לעבודות פיתוח, הגשת תכנית נקוז אשר תבוצע בד בבד עם פיתוח השטח בתאום עם רשות הנקוז.
- ז. הגשת תכנית נקוז תאושר ע"י רשות הנקוז.
- ז. התרי בניה לכל מגרש יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.
- ח. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים ל א צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש במבני מגורים, חינוך בריאות בסביבה.
- ט. היתר בניה למלון ינתן לאחר קבלת אישור משרד התיירות שהבקשה להיתר תואמת את התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.
- י. תנאי למתן היתר בניה באזור משולב מלונאות ונופש ומסחר הוא הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ומשרד התיירות.

יא. תחנת התדלוק :

1. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
2. תידלוק בגפ"מ, יהיה לאחר אישור מנהל לענייני בטיחות הגז, לפי חוק הגז.
3. האמצעים למניעת דליפה וזיהום כוללים כדלהן :
 - * איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.
 - * מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה.
- המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
- * ניטור חלל שבין הדפנות הכפולות, של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים.
- * ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.
- על מנת למנוע זליגת מי נגר מזהמים לסביבה יש לפעול בצעדים הבאים :
 - * קירוי אזורי התדלוק.
 - * איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.
4. מרחק מיעודי קרקע ומשימושי קרקע רגישים.
- לא יינתן היתר לפי סעיף 8, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המכלים התת-קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק, לבין גבול המגרש המיועד לשימושים : מגורים, מלונאות, מסחר או שימוש דומה הינו לפחות 40 מטרים.
5. יש להבטיח כי ניקוז המגרש לתחנת התדלוק לא יהיה לכיוון קידוחי מי השתיה.

14) **טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע.**

מס' קומות	קו בנין במ'			תכנית מ"ר	סה"כ עקרי + שרות	זכויות בניה מירביים במגרש במ"ר				גודל מגרש מינימלי במ"ר.	מס' מגרש	שימושים	יעוד קרקע
	קד	אח	צד			מעל מפלס		מתחת למפלס הכניסה					
						הכניסה							
						שרות	עקרי	שרות	עקרי				
2				600	1000	200	—	100 (א)	700	10,000	3		אזור למגרשי הדרכה ואימון נהגים
2				6,000	8,500 (ד) (ה)	2000	—	750 (א)	5750	5,000	2	מלונאות / מסחר	אזור משולב מלונאות ונופש ומסחר
2				10,000	10000	—	—	—	10,000	10,000	1		שטח לאטרקציות וספורט מוטורי

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

- (א) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הביניים ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (ב) גובה הביניים נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (ג) יותרו הצבת מתקנים על המבנה כגון : חדרי מכונות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.
- (ד) הקפי הבניה להקמת מלון של עד 130 חדרים מתוך כלל זכויות הבניה במגרש מס' 2, יקבעו בבקשה להיתר בניה וזאת בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתרי הבניה כאמור.
- (ה) גודל גג משאבות התדלוק יהיה כ- 400 מ"ר, וכן גודל מבנה התחנה הכולל יהיה 130 מ"ר ויכלול כל המרכיבים המותרים על פי תמ"א 18/4 סעיפים : 6.3 (ג) (ד) (ה) (ו) וכן 6.4 (א).

(15) הנחיות כלליות לתשתיות -

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

חשמל ותקשורת-

תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל. כללי: חיבור והקמת התשתיות בתחום גבולות התוכנית יעשו ע"י היזם ובתיאום עם מו"א בני שמעון.

א. שפכים:

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, השפכים ינוקזו בצנרת ביוב ת"ק מתקן טיפול בשפכים מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ומסוגל לקלוט את כל השפכים של האתר. בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. ניקוז:

ניקוז האתר, לכיוון ערוץ הנחל בתיאום ועפ"י הנחיות רשות הניקוז.

ג. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטיים.

ד. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של ש"ת תימן. אין להתיר הקמת מתקנים לגובה 30 מ' מעל הקרקע אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

ה. מניעת רעש:

במקומות ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים, חינוך או בריאות.

16) עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 – וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17) **חניה**: החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה, ועל פי המפורט בנספח התנועה.

18) חלוקה ורישום.

יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

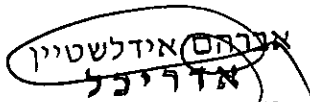
19) הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

20) שלבי ביצוע התכנית.

מגרש הדרכה לנהגים יוקם מידי.
תוך 10 שנים יושלם כל הפרוייקט.

21) חתימות:


אברהם אדרת
אדריכל
 מס' רשיון 37836
 המתכנן

מאיר מזורי
הת-513636233
 המגיש

הועדה המקומית

תאריך

בעל הקרקע
ד"ר אהרן אשל
 תאריך חתימה: 19/10/19
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מנהל כ"ר
 מרת הדנוח