

התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מסי' 419/4/1 למוקד תיירות בבת עין מזרח (מוקד תיירות משואות יצחק) (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגיליון אחד של התשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-40.17 דונם.
5. מקום התכנית: אתר משואות יצחק
גוש פיסקלי 3 - חלק מחלקה אל חובילה, באדמות הכפר אל גבעה -
השטח בין קואורדינטות 618,400 - 618,850
210,250 - 210,600
6. מטרות התכנית: א. עדכון השטח המיועד למוקד תיירות.
ב. קביעת השימושים ומגבלות הבנייה בשטח.
ג. שיפור והתוויה לרשת הדרכים הקיימת.
7. הנראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות לכל האמור ולכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינם עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
8. חלות התכנית: על תכנית 419/4/1 זו חלות כל הוראות תכנית 419/4, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית 419/4 זו.
9. טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע התשריט	שטח בדונם	סה"כ (%)
שטח למוקד תיירות	צהוב מותחם בחום כהה	13.78	34.30
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה	14.13	35.18
שטח תקלאי	ירוק ולבן לסירוגין	5.73	13.86
דרך קיימת ואו מאושרת	חול	5.56	14.59
דרך מוצעת ואו תרחבת דרך	אדום	1.84	1.94
שטח עתיקות	לבן תחום באפור ומקווקו בשחור	0.05	0.12
סה"כ שטח התכנית		40.17	100.00

10. שטח למוקד תיירות.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום כהה הוא שטח למוקד תיירות עבור השימושים המפורטים בסעיף 10 ב' להלן.
- ב. השימושים המותרים בשטח:
- הצבת מבנים יבילים למגורים עבור המשפחות שיפתחו את האתר וגם עבור תיירים שיבקרו במקום. כמו כן המבנים היבילים ישמשו לפונקציות ציבוריות כגון: משרדים, מזנון, כיתות לימוד, מרכז מבקרים, וכו'.
- שיחזור מבנה ישן הרוס הקיים בשטח.
- חנייה ציבורית ודרכים פנימיות.
- ג. השטח המותר לבניית 15 מבנים יבילים 45 מ"ר בני קומה אחת לכל מבנה.
- ד. עד להכנתה של תכנית הקבע לאיזור, הוועדה המקומית מוסמכת להתיר הקמתם של מבנים בעלי אופי זמני לתקופה של עד 5 שנים עם אופציה להארכה שטעונה אישור מיוחד של מועצת התכנון העליונה.
- ה. המבנים הקיימים בשטח לעת מתן תוקף לתכנית זו, יורשו להמשיך ולהתקיים למשך לא יותר מ- 5 שנים ממועד זה.
- כל הארכה טעונה אישור מיוחד של מועצת התכנון עליונה. לאחר שיפוג תוקף האישור או הארכתו המבנים ייהרסו.

11. שטח פרטי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. יעודו של השטח ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים.
4. מרכיבי ביטחון.

12. שטח עתיקות

- השטח בתשריט המקוקו ללא צבע המותחם בקו אפור, הינו שטח עתיקות. תמערה ובית-הבד מיועדים לשימור, כמו גם בורות המים. בשטח זה לא תותר בניח כל שהיא.

13. דרך קיימת ואו מאושרת

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת ואו מאושרת, כולל דרכים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנת אוטובוסים וגם נטיעות לאורך הדרכים. שטחים אלה ינהו ציורי העוולות

14. דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת ו/או הרחבת דרך, כולל דרכים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנת אוטובוסים וגם נטיעות לאורך הדרכים. שטחים אלה יהיו צירי תשתיות.

15. מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תאורת ביטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגידור ביטחון.

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונת/היישוב.

3. א. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי הבנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

16. חניות:

תיקבע חניה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן עפ"י דרישת המהנדס ועפ"י הנחיות מפע"ת איו"ש.

17. טיפול בשפכים:

השפכים יאספו ויטוהרו ומי הקולחים יסולקו על פי תכנית אשר אושרה ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה.

