

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/04/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/01/2022

תכנית מס' 253-0842724

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג\25699 הקמת אתר קמפינג- "מטע הפקאן", ליז להבות הבשן

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מטע הפקאן הקיים ממערב לקיבוץ להבות הבשן ובצמוד לתעלת הירדן המזרחית. תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית ג'17379 המאושרת, מגדילה זכויות בניה ל-190 מ"ר לשימושי פארק קמפינג (הכולל מזנון, שירותים, מטבחון, אוהלים וביתן שומר). תכנית זו מפרטת את נושא הבינוי, התנועה, תשתיות מים וביוב, חשמל ועוד (בהתאם לסעיף 4.5.1 בתכנית ג'1739). פתרון הקצה לביוב בתכנית זו הינו מט"ש נאות כפר- בלום הנמצא בשטח קיבוץ נאות מרדכי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גא25699 הקמת אתר קמפינג-"מטע הפקאן", ליד להבות
הבשן

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

253-0842724 מספר התכנית

89.030 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

258941 קואורדינאטה X

783364 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית לקיבוץ להבות הבשן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: להבות הבשן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13312	מוסדר	חלק		3-4
13314	מוסדר	חלק		14
13418	מוסדר	חלק		2, 5-6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17379/ג	ב2 - 85,86

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	הקלה מקו בניין עבור חיבור דרך מס' 1 לדרך 977 מ-80 מ' ל-20 מ' מציר הדרך (אפס משפת הדרך), עבור דרך גישה למתחם, 25-39 מ' מציר הדרך עבור ייעוד קרקע דרך מוצעת ו-37 מ' מציר הדרך עבור ייעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	הקלה לפי סעי' 6.1.3 בתמ"א. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1 /35
30/07/2007	3711	5696	הקלה לפי סעי' 5.2 ו-5.3 בתמ"מ. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 /9
24/11/2015	1334	7152	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20131 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20131
17/10/1985	518	3158	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4661 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4661
10/09/2015	8747	7114	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 17379 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 17379

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		14	29/06/2020	מנחם ריזניק	14: 58 11/08/2021	דויח אקוסטי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		8	07/09/2016	מיכאל שוורץ	14: 39 25/06/2020	נספח תיירות	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	08/06/2021	יואב קובץ	15: 12 13/10/2021	נספח מים וכב"א	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	08/06/2021	יואב קובץ	15: 12 13/10/2021	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה		6	20/08/2020	יואב קובץ	09: 08 24/08/2020	פרשה טכנית- מים ביוב	לא
תשתיות	מנחה		21	21/07/2020	רן מולכו	10: 05 22/07/2020	נספח ניקוז- פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה		20	27/07/2020	זהר לניר	09: 07 03/09/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	27/02/2020	זהר לניר	13: 40 11/01/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	11/01/2022	מיכאל שמיס	09: 55 12/01/2022	נספח תנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	13/10/2021	איתי זהבי	13: 41 11/01/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/10/2021	איתי זהבי	15: 05 13/10/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה	(1)		04-6816611	04-6816371	OhadL@gal- elion.org.il
	פרטי			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	(2)		04-6952111	04-6952232	Merakez@k- blehavot.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ	רן מולכו		ליגם פרויקטים סביבתיים בעמ	הרדוף	הרדוף (2)		04-9059397		ranmolho@gmail.com
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(3)		04-6959844		sabag@sabageng.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ	יואב קובץ		י.פ.מ. הנדסת מים ופרויקטים	עמיעד	(4)		073-2559438	043-2559387	yoav@yfm-pro.com
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	מנחם ריזניק	84537	אשחר טכנולוגיות בע"מ	חיפה	(5)		077-2006995		eshhar@eshhar-tec.com
יועץ תיירות	יועץ	מיכאל שוורץ		מיכאל שוורץ	רמת גן	רמת גן		052-8333200	03-7303044	kmjschwarz@gmail.com
מהנדס	יועץ	מיכאל שמיס			נוף הגליל	חרוד	7	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : הרדוף.

(3) כתובת : קרית שמונה.

(4) כתובת : קיבוץ עמיעד ת.ד. 152.

(5) כתובת : חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת אתר קמפינג -"מטע הפקאן", מערבית לקיבוץ להבות הבשן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת אתר קמפינג בהתאם להוראות תכנית ג/17379.

2. מתן הוראות בינוי ופיתוח.

3. פירוט בנושא תשתיות מים וביוב, חשמל, תנועה, חניה וניקוז.

4. קביעת גודל מגרש מינימלי וקווי בניין.

5. הסדרת גישה סטטוטורית למתחם.

6. תוספת זכויות בניה ושימושים.

7. הקלה מקו בניין עבור חיבור דרך מס' 1 לדרך 977 מ-80 מ' ל-20 מ' מציר הדרך (אפס משפת הדרך), עבור דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

גישה למתחם, 25-39 מ' מציר הדרך עבור ייעוד קרקע דרך מוצעת ו-37 מ' מציר הדרך עבור ייעוד קרקע חקלאית

עם הנחיות מיוחדות.

8. ניתוק החיבורים הלא מאושרים מדרך 977 בסמוך לשטח התוכנית, והסדרת צומת הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	403 - 401
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	403 - 401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	102, 101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	403 - 401
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	402
ציר	דרך מאושרת	201
ציר נחל	דרך מאושרת	201
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	403 - 401
תחום השפעה	דרך מאושרת	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	403 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,312.3	41.91
קרקע חקלאית	6,081.4	6.83
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	45,636.77	51.26
סה"כ	89,030.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37,312.3	41.91
דרך מוצעת	8,975.87	10.08
קרקע חקלאית	42,742.31	48.01
סה"כ	89,030.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	קיוסק ומזנון, מתקני שדאות ומחנאות, מתקני משחק, שירותים סניטריים, מקלחות שדה, מחסן, מטבח שדה, משטחים מוסדרים ללינת שטח, תשתיות מים וביוב, גידור ותאורה היקפיים, שולחנות פיקניק, דרכים וחניה לכלי רכב, חדר שנאים, ביתן שומר, שטחי גינון ונטיעות וכל הדרוש להפעלת האתר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא יותר כל פיתוח ובינוי בתחום השפעת הנחל (100 מ' מציר הנחל), לרבות פעילות חניון הלילה. קו בניין מזרחי יעמוד על 100 מ' מציר התעלה בהתאם למסומן בתשריט והבינוי ירוכז ממערב לו בשני תאי שטח לכל היותר.</p> <p>2. לא יותר גידור ו/או חסימה בתוך גבול ערוץ הנחל שימנע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך ערוץ הנחל.</p> <p>עם זאת ברצועה בין קו ה-50 מ' לקו 100 מ' מציר הנחל תותר הקמת אוהלים עונתיים בלבד, על משטחים רכים (כדוגמת דשא). הבינוי המותר בתחום החניון יהיה מינימלי ויתאים לקיבולת החניון.</p> <p>3. אופי הגידור סביב האתר יהא מסוג המאפשר מבטים לסביבה ויהיה מסוג גדר רשת מרוחקת ומרובעת בגובה של עד 1.80 מ'.</p> <p>4. כל פיתוח בתחום השפעת הנחל יותנה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>5. דרכי שירות פנימיות במתחם יהיו ברובם של 4 מ'.</p> <p>6. כל פיתוח ופעילות במקום יתואמו ויאושרו ע"י קק"ל.</p>
ב	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הוועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					שטחי	עיקרי	שטחי					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	10	10	10000	403 - 401	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	190	175 (2)	10000	403 - 401	תיירות	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) גובה התכנית המפורט בטבלה שלעיל מהווה את המדרגה העליונה לבנייה.

במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש התכנית, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

(ג) בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע.

(2) מתוכם יותרו עד 25 מ"ר לקיוסק/מזנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס המועצה או הוועדה המקומית בנושאים הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס המועצה ו/או הוועדה המקומית, כולל הפעלת יועצים הנדרשים לצורך נספחים בנושא בנייה ירוקה.

1. תנאי לתעודת גמר מכוח תכנית זו- מימוש בפועל של התחברות מאושרת לדרך 977, פתרון גישה וחנייה מלא ופיתוח סביבתי בתחום המגרש.

2. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת- אישור כיבוי אש, רשות העתיקות וחברת חשמל לישראל.

3. בדיקת תשתיות:

א. בטרם יינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחנייה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המועצה בדבר התשתיות.

5. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6. השימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יהיו עפ"י הוראות תמ"א 1.

7. תנאי למתן היתר בניה, הפעלה ואכלוס של המתחם הינו ביצוע הרחבת דרך מס' 977 באזור הגשר מעל נחל הירדן, ניתוק החיבורים הלא מאושרים, הסדרת מעגל התנועה בצומת הכניסה וסלילת דרך הגישה (כולל תאורה) כפי שמופיע בנספח התנועה שבתכנית זו.

8. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

9. תכנית זו לא תטיל מגבלות על הפעילות החקלאית בשטחים החקלאיים הסמוכים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לביצוע:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.3

הוראות בינוי

בקשה להיתר בניה תכלול חזיתות עם סכמת צבעים לביצוע, תכנית פיתוח מלאה וכן הפרטים הבאים:

1. סימון חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2 מ' לפחות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית ע"י מהנדס הוועדה המקומית כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש על רקע מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחנייה, מקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים או יצופו בחומרים שטיפים/רחיצים או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה.

3. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות לעסקים

<p>הוראות בינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>ושימושיהם, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>4. יותר שילוט חוץ על גבי המבנה כולל שילוט מואר. שילוט ישתלב עם המבנה מבחינה אדריכלית. אותיות השילוט תהינה אותיות בודדות הבולטות ממישור המבנה. החיבור לקיר יעשה בעזרת חיבור נירוסטה אשר ימנע פסי חלודה על המבנה.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל המבנים בשטח האתר ייבנו בגווניים וחומרים ידידותיים לסביבה. אין להשתמש בחומרים המחזירים אור ומנצנצים בלילה. מומלץ להשתמש בגווניים חומים ואפורים.</p> <p>2. גדרות היקפיים יהיו מחומר וצבע המשתלבים בסביבה. מומלץ להשתמש בגדרות עץ בעלות מראה טבעי. יש לוודא כי אופן בניית הגדרות לא יהווה מלכודת או אפשרות פגיעה כלשהי בבעלי חיים הנמצאים בסביבה.</p> <p>3. יש להקפיד כי מערכות התאורה והכריזה יופנו כולן לתוך שטח האתר ויהיו בעוצמה שלא תהווה פגיעה בבעלי החיים בסביבה. התאורה במתחם תותקן בכפוף להתייעצות עם רט"ג.</p> <p>4. בסלילת הכביש יש להיצמד ככל הניתן לקרקע טבעית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>החניה תהיה ממצעים, חומר שיגביר את חלחול הנגר העילי לתוך הקרקע.</p> <p>החניה תשתלב בנוף ותתוכנן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. לא תותר הזרמת שפכים לנחלים ולשטח הפתוח.</p> <p>2. לא תותר פעילות המייצרת מפגעי רעש, הפעלת זיקוקי די נור, כתובות אש ופירוטכניקה רעשנית ומציפת אור, בקרבת רצועות הנחל והתעלה.</p> <p>3. יש להימנע, ככל הניתן, מהצבת שילוט ופרסום בשטח.</p> <p>4. כלי רכב יחנו בחניות המסודרות עפ"י נספח התחבורה ותוגבל גישת כלי רכב אל הנחל והתעלה.</p> <p>5. יוסדרו סידורי אשפה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. במידת האפשר, יותקנו מתקני מיחזור לפסולת, תוך שאיפה להגדלת פעילות הפרדת אשפה למחזור וקומפוסטציה ומזעור הובלה לאתרי הטמנה. מיכלי האשפה יהיו מכוסים, בקיבולות, במיקומים המתאימים וריקונם, יהיה תכופ כדי למנוע פיזור אשפה בשטח.</p> <p>6. רחבת מרכז האשפה תהיה מחוברת לביוב דרך מפריד שמנים או הדחסן ישירות- בתיאום עם קולחי גליל עליון.</p> <p>7. לא תותר הבערת אש בכל מתחם הקמפינג, אלא במתקנים המיועדים לכך המותקנים באתר (מיקומם יתואם עם רשות הכבאות בשלב רישוי עסקים).</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>קווי חשמל ותקשורת במתחם יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p>	

6.7	חשמל
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>





שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. אין לבצע כל פעולות חפירה בטווח של פחות מ- 4 מ' מגזעי העצים ללא קבלת אישור בכתב מפקיד היערות. ביצוע עבודה בקרבת העצים יבוצעו בפיקוח אגרונום.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	




אקוסטיקה	6.10
<p>הנחיות להנחתת ומניעת רעש ממקורות פנימיים:</p> <p>1. שעות הפעילות, כפי שמוגדר בחוקים ובתקנות של מדינת ישראל ומועצה אזורית הגליל העליון.</p> <p>2. שילוט עפ"י הנדרש המנחה את הנופשים לשמור על השקט ושלוות המשתמשים באתר בכפוף לכל התקנים.</p> <p>3. התקנת מד-דציבלים בחלקו המזרחי של החניון המתוכנן, כאשר לב המערכת נמצא בעמדת מפעיל (משרדי החניון), אשר ידאג לעמוד בתקנות רישוי עסקים ובהתאם לתקן אקוסטי.</p> <p>4. התקנת מנתק מערכת הגברת קול, אשר ימוקם במרחק של 50 מ' מזרחית לפארק ויכויל (עוצמת רעש פרק זמן ניתוק) כך שיתבצע ניתוק של מערכת ההגברה במידה ועוצמת הרעש תעלה על 75b(A) ופרק זמן לניתוק של 60 שניות (על מנת שרעש הנובע מהמראת מטוסים ותנועת רכבים לא יגרום לניתוק קבוע).</p> <p>5. לא יותרו בשטח התוכנית גן אירועים או אירועים היוצרים עוצמת רעש משמעותית. במידה ולאחר הקמת חניון הקמפינג ימצא שיש חריגה במפלס הרעש, עליה ברעש הסביבתי לרמות הדורשות טיפול מקיף, נידרש יהיה לתת פתרון מקיף לאתר (קיר אקוסטי) להקטנת חתימת הרעש המופקת מהמתחם ושמירה על איכות החיים לסובבים.</p>	

סטיה ניכרת	6.11
<p>כל שימוש אחר במבנים ובמתחם, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פיקוד העורף	6.13
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

פיתוח סביבתי	6.14
<p>1. תנאי להיתר הינו אישור רשות הניקוז המקומית ורשות המים- תחום כנרת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לקיוסק/מזנון יהיה הקמת השימוש העיקרי שהינו חניון הקמפינג/חניון יום.</p> <p>3. ירידת מבקרים לנחל הירדן וכל ממשק המתחם עם הנחל יתואם מול המועצה האזורית ורשות הניקוז.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקה אקוסטית בנושא מרכז הפעילויות הראשי של המתחם. הבדיקה תיעשה הן לכיוון דרום-מזרח (קיבוץ להבות הבשן), לכיוון דרום-מזרח (קיבוץ גונן) והן</p>	

	<p>6.14 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>לכיוון צפון מזרח (קייבוץ שמיר). תוצאות הבדיקה יצביעו על מיגון אקוסטי נדרש. במידה ותתגלה חריגה ברעש, ביצוע המיגון האקוסטי יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>5. בכניסה למתחם, בסמוך לדרך 977, יוצב שלט אלקטרוני המזהיר את הציבור מלהיכנס לאתר כאשר הוא בתפוסה מלאה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הינו מילוי כל התנאים המפורטים בסעיף 6.10 - 'אקוסטיקה'.</p> <p>7. אופן פריסת השימושים השונים והעמדת המבנים, ייבחן ע"י אדריכל משרד התיירות בשלב הבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. כל עבודות הפיתוח בנושא תשתיות יהיו לפי נספחים מאושרים ע"י הרשויות.</p> <p>מתחם זה והמבנים בו יתוכננו בליווי אדרי' נוף, אשר ייתן דגש על תכנון הסביבה, כולל תכנון שבילים ציבוריים סביב המבנים, רחבות ציבוריות ו/או כיכר ציבורית להולכי הרגל. התכנון יכלול התקנת ספסלים, פחי אשפה וכד' לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, ריצוף השבילים והרחבות יעשה בחומר גמר עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה ובחומר התואם את הנחיות רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה וקק"ל.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.15 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<p>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.17 תשתיות</p> <p>1. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>בגבול התכנית המזרחי ובתחומה עוברת רצועה לתכנון קו מים לפי תמ"א 1. תכנית זו אינה מסכלת את האפשרות הנחת הקו בעתיד בהתאם לתשריט.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>בעת הכנת תכנית מפורטת, יש להטמיע את פתרונות הניקוז המוצעות בתכנית זו ולהגיש לאישור רשות הניקוז.</p>	

תשתיות	6.17
<p>התכנית מצויה בתחום גדת ערוץ הירדן, באזור רגישות הידרולוגית בינונית. ניהול הנגר יהיה בדגש על ניקוז לערוץ הנחל.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של קיבוץ נאות מרדכי (מטי"ש נאות מרדכי), באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת, מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. רחבת מרכז האשפה תהיה מחוברת לביוב דרך מפריד שמנים או הדחסן ישירות- בתיאום עם קולחי גליל עליון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר בלבד, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הריסות ופינויים	6.19
<p>מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/גדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו- 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24